

OnlineSeminareLive

Praxisnahe Weiterbildung mit der Fachzeitschrift
IVV immobilien vermieten & verwalten



Referent:

Ralf Schönfeld

Rechtsanwalt für Miet-, WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus & Grund
Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:

Thomas Engelbrecht

Chefredakteur
IVV Immobilien vermieten & verwalten

21. März 2025

Balkonkraftwerke in der Wohnungseigentümer- gemeinschaft

**Worauf müssen Miet- und
WEG-Verwalter achten?**

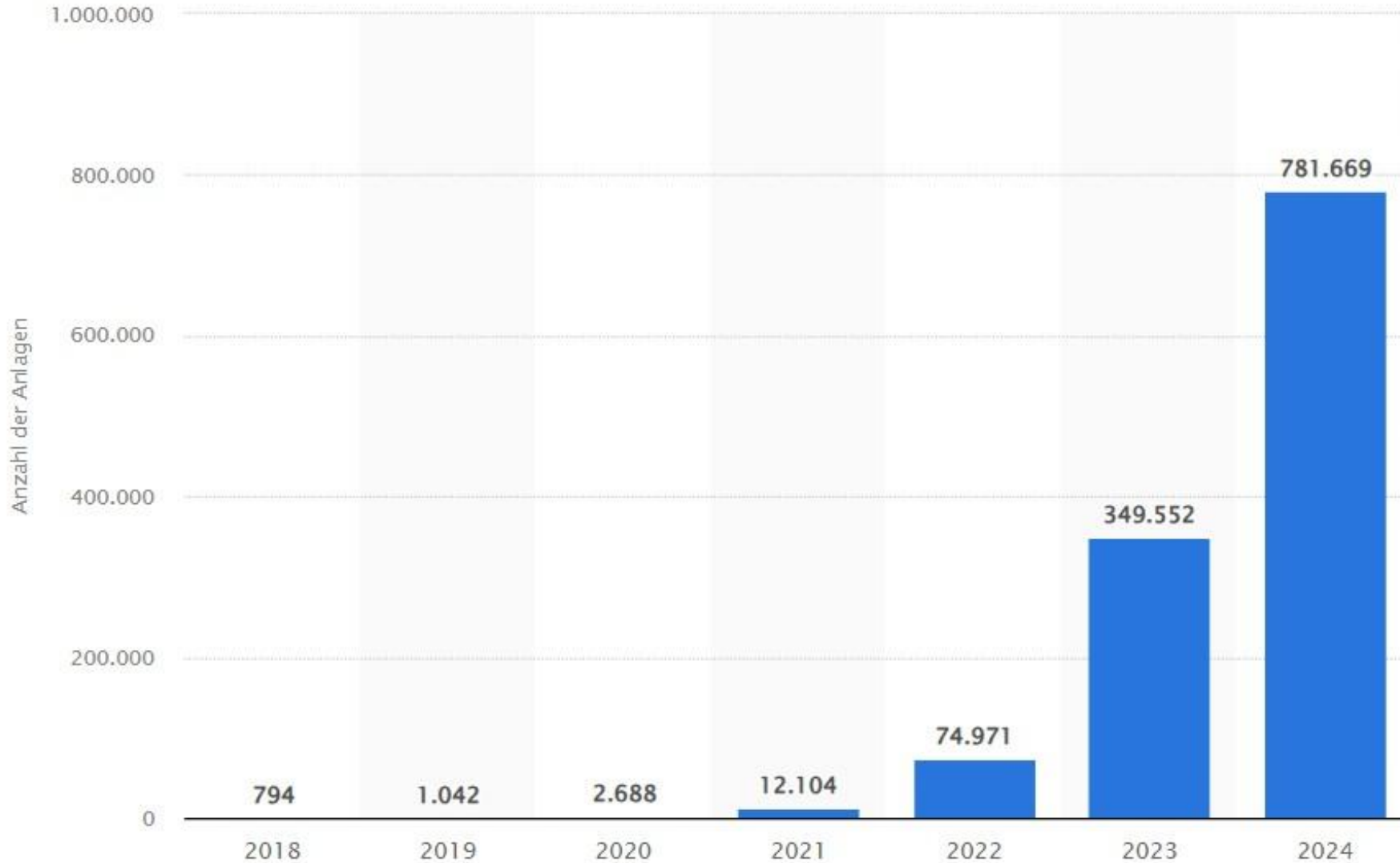
**IVV immobilien
vermieten & verwalten**

HUSS-MEDIEN GmbH
Am Friedrichshain 22
10407 Berlin



hussmedien

Anzahl der Balkonkraftwerke in Deutschland 2024 verdoppelt



21.03.2025

Balkonkraftwerke in der WEG

OnlineSeminareLive
Wissen online erweitern!



Referent:

Ralf Schönfeld

Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:

Thomas Engelbrecht

Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



- 1 Das Balkonkraftwerk bei Miete und WEG
- 2 Anspruch des WEG-Eigentümers
- 3 Anspruch des Mieters
- 4 Besonderheiten bei vermieteten Eigentumswohnungen
- 5 Behördliche Erlaubnis- und Anzeigepflichten
- 6 (Haftungs-)rechtliche Absicherung (WEG / Vermieter)
- 7 Folgen vertragswidrigen Verhaltens (WEG / Miete)
- 8 Beschlussvorlagen und Formulierungshilfen
- 9 Sonstiges



Referent:

Ralf Schönfeld

Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:

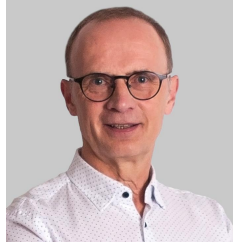
Thomas Engelbrecht

Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

- 1** Das Balkonkraftwerk bei Miete und WEG
- 2** Anspruch des WEG-Eigentümers
- 3** Anspruch des Mieters
- 4** Besonderheiten bei vermieteten Eigentumswohnungen
- 5** Behördliche Erlaubnis- und Anzeigepflichten
- 6** (Haftungs-)rechtliche Absicherung (WEG / Vermieter)
- 7** Folgen vertragswidrigen Verhaltens (WEG / Miete)
- 8** Beschlussvorlagen und Formulierungshilfen
- 9** Sonstiges



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Das Balkonkraftwerk bei Miete und WEG

Worum geht es?

**Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien
(Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023)**

§ 3 Begriffsbestimmungen

Im Sinn dieses Gesetzes ist oder sind

...

43.

„Steckersolargerät“ ein Gerät, das aus einer Solaranlage oder aus mehreren Solaranlagen, einem Wechselrichter, einer Anschlussleitung und einem Stecker zur Verbindung mit dem Endstromkreis eines Letztverbrauchers besteht,

...



Referent:

Ralf Schönfeld

Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:

Thomas Engelbrecht

Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Das Balkonkraftwerk bei Miete und WEG

Worum geht es?

Was ist ein „Steckersolargerät“?

- ✓ Steckersolargeräte sind Photovoltaik-Systeme, mittels derer in Privathaushalten Strom für den Eigenbedarf produziert werden kann. Sie bestehen in der Regel aus einem oder zwei Photovoltaik-Modulen, einem netzgekoppelten Wechselrichter (Komponente zur Umwandlung von Gleichstrom in Wechselstrom), einer Anschlussleitung und einem Stecker zum Anschluss an Endstromkreise.
- ✓ Weitere gängige Bezeichnungen für Steckersolargeräte sind z.B.: Balkonkraftwerk, Mini-Solaranlage und steckerfertige PV-Anlage.
- ✓ Unter Steckersolargeräten werden gemäß den derzeit geltenden technischen Normen Photovoltaikanlagen bis maximal 800 Watt Wechselrichterleistung verstanden.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Das Balkonkraftwerk bei Miete und WEG

Deutscher Bundestag

20. Wahlperiode

Drucksache 20/9890

20.12.2023

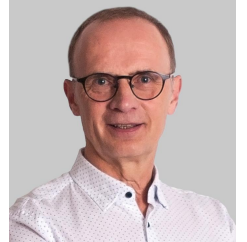
Gesetzentwurf

der Bundesregierung



Referent:

Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:

Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller
Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von
Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher
Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen

Bundestagsbeschluss vom 4. Juli 2024

Bundesratsbeschluss vom 26. September 2024

Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt am 16.10.2024

= In Kraft getreten am 17.10.2024



Das Balkonkraftwerk bei Miete und WEG



Bundesministerium
der Finanzen

15.08.2024



Umsatzsteuer; Anwendung des Nullsteuersatzes für Steckersolargeräte (§ 12 Absatz 3 Umsatzsteuergesetz (UStG))

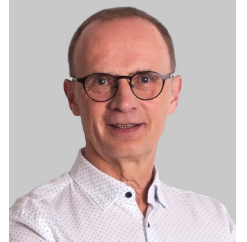
Durch Gesetz zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und weiterer energiewirtschaftsrechtlicher Vorschriften zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung vom 8. Mai 2024 wurde mit Wirkung zum 16. Mai 2024 die für Steckersolargeräte zulässige maximale Einspeiseleistung auf 800 Voltampere angehoben.

Mit dem BMF-Schreiben vom 15.08.2024 wird der Umsatzsteuer-Anwendungserlass entsprechend angepasst.



Referent:

Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:

Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Das Balkonkraftwerk bei Miete und WEG



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Klimaschutz

≡ Menü

Suchbegriff eing

17.01.2025 **DOWNLOAD**

Kurzinformation zu Steckersolargeräten

Handreichung zu gesetzlichen Grundlagen sowie
Erwerb und Betrieb von Steckersolargeräten



↓ **Download** (PDF, 767 KB)

**Neue einseitige und
rechtlich
problematische
Werbebroschüre...**

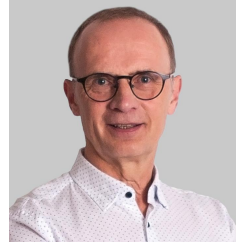
OnlineSeminareLive
Wissen online erweitern!



Referent:

Ralf Schönfeld

Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:

Thomas Engelbrecht

Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Das Balkonkraftwerk bei Miete und WEG



Kurzinformation zu Steckersolargeräten

Kurzfassung Checkliste

Vor der Kaufentscheidung	
1. Eignung des Installationsortes prüfen	☐
2. Vermieterinnen und Vermieter oder die Eigentümergemeinschaft informieren	☐
Bei der Kaufentscheidung	
3. Ein passendes Steckersolargerät auswählen	☐
4. Technische Anforderungen und relevante Normen beachten	☐
5. Möglichkeiten für Bezuschussung überprüfen	☐
Nach der Kaufentscheidung	
6. Steckersolargerät fachgerecht installieren	☐
7. Im Marktstammdatenregister (MaStR) anmelden	☐
8. Reparatur und Entsorgung der Anlage beachten	☐



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

„Informieren“ ist nicht ausreichend!

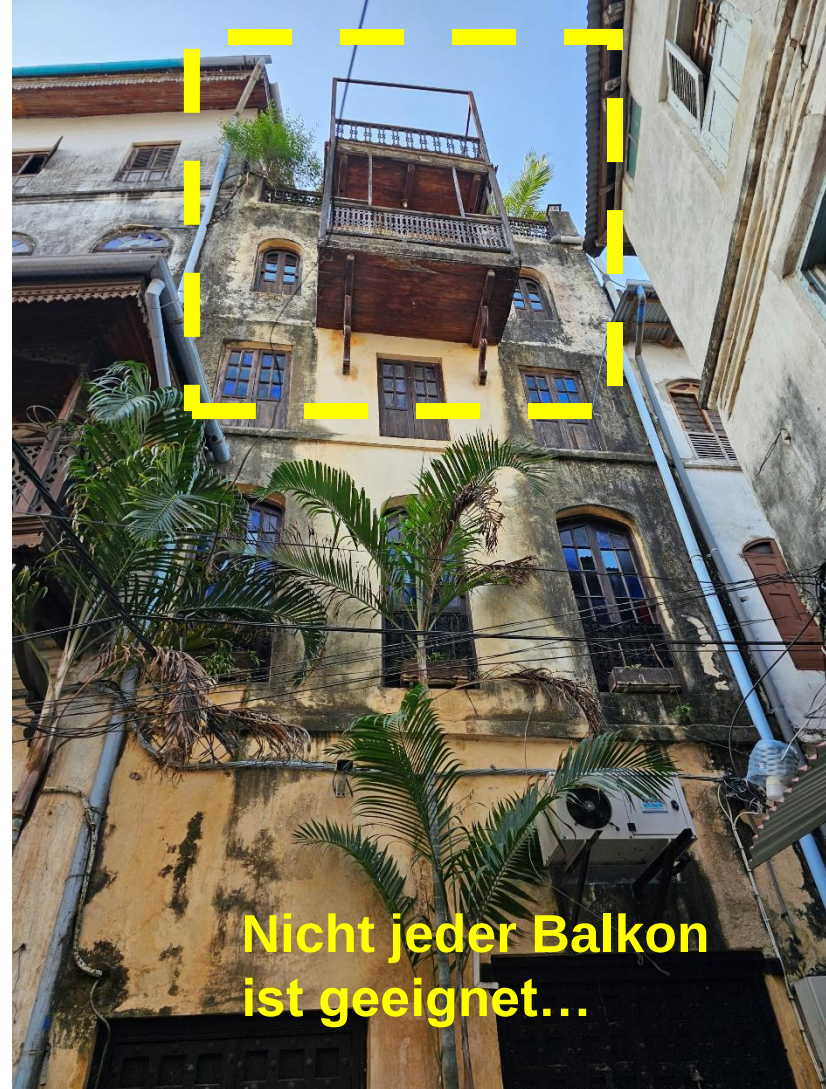
**Genehmigung des Vermieters bzw.
Beschluss der ETV sind weiterhin
erforderlich!**

Das Balkonkraftwerk bei Miete und WEG

OnlineSeminareLive
Wissen online erweitern!



21.03.2025



Balkonkraftwerke in der WEG



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



- 1 Das Balkonkraftwerk bei Miete und WEG
- 2 Anspruch des WEG-Eigentümers**
- 3 Anspruch des Mieters
- 4 Besonderheiten bei vermieteten Eigentumswohnungen
- 5 Behördliche Erlaubnis- und Anzeigepflichten
- 6 (Haftungs-)rechtliche Absicherung (WEG / Vermieter)
- 7 Folgen vertragswidrigen Verhaltens (WEG / Miete)
- 8 Beschlussvorlagen und Formulierungshilfen
- 9 Sonstiges



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anspruch des WEG-Eigentümers

Bisherige Rechtslage

Besonderheiten bei Beschlüssen über bauliche Veränderungen

Privilegierte bauliche Veränderungen

- ➔ Maßnahmen einzelner Eigentümer
- ➔ Gem. § 20 Abs. 1 bleibt es beim Grundsatz
- „Kein Bauen ohne Beschluss“ (so auch BGH vom 17.03.2023)**
- ➔ Gestattungsanspruch auf privilegierte Maßnahmen (§ 20 Abs. 2 WEG)

Bisherige Rechtslage

- ✓ § 20 Abs. 2 Nr. 1 : „Gebrauch durch Menschen mit Behinderung“
- ✓ § 20 Abs. 2 Nr. 2 : „Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge“
- ✓ § 20 Abs. 2 Nr. 3 : „Einbruchsschutz“
- ✓ § 20 Abs. 2 Nr. 4 : „Anschluss an Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität“



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anspruch des WEG-Eigentümers

Bisherige Rechtslage

Kein Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Zustimmung zu einem Balkonkraftwerk

AG Konstanz, Urteil vom 09.02.2023, Az. 4 C 425/22 WEG (1)

1. Ein Wohnungseigentümer hat keinen Anspruch auf Zustimmung zur Montage eines Balkonkraftwerks.

2. Die Montage einer Photovoltaikanlage auf dem Balkon stellt eine nicht privilegierte bauliche Veränderung dar, die der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bedarf.

3. Das Amtsgericht sieht die in der angefochtenen Beschlussfassung keinen Verstoß gegen eine ordnungsgemäße Verwaltung und lehnt einen Anspruch auf die Genehmigung des Balkonkraftwerks ab.

4. Eine Solaranlage sei kein Annex zur privilegierten E-Mobilität. Ein Photovoltaikmodul sei ein mindestens ebenso großer Eingriff wie eine Wall-Box und wäre nach Auffassung des Amtsgerichts vom Gesetzgeber gesondert aufgeführt worden, sollte es ebenfalls privilegiert werden. Die deutlich sichtbare Veränderung der Optik sei dagegen eine nachteilige bauliche Veränderung. Es liege weder eine Ermessensreduzierung auf null noch ein Verstoß gegen Treu und Glauben seitens der die Beseitigung verlangenden Eigentümergemeinschaft vor.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anspruch des WEG-Eigentümers

Bisherige Rechtslage

Kein Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Zustimmung zu einem Balkonkraftwerk

AG Konstanz, Urteil vom 09.02.2023, Az. 4 C 425/22 WEG (2)

Hintergrund:

- ✓ Der Miteigentümer erhob Beschlussanfechtungsklage und trug vor, dass die Photovoltaikanlage keine optische Beeinträchtigung darstelle, da ohnehin schon eine uneinheitliche Fassade mit verschiedenen Farben, inhomogenen Markisen, Balkonkästen etc. bestünde.
- ✓ Eine bauliche Veränderung liege nicht vor.
- ✓ Er stützte sich ferner auf § 20 Abs. 2 WEG samt Gesetzesbegründung, wonach Ladestationen privilegiert würden. Mit dem durch die Photovoltaikanlage erzeugten Strom könne der Mieter sein E-Bike laden.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anspruch des WEG-Eigentümers

Bisherige Rechtslage

Balkonkraftwerk (noch) keine privilegierte Maßnahme!

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 06.11.2023, Az. 2-13 S 54/23

Balkonkraftwerke/Steckersolaranlagen stellen in der Regel auch ohne Substanzeingriff eine bauliche Veränderung dar, die nicht direkt oder analog unter die Privilegierung des § 20 Abs.2 WEG in der derzeitigen Fassung fallen.

Hintergrund:

Der klagende Wohnungseigentümer greift einen Mehrheitsbeschluss über die Betreibung des Rückbaus der von ihm ohne Gestattungsbeschluss an seinem Balkon angebrachten Solaranlage durch die Wohnungseigentümergeinschaft an. Der Kläger weist insbesondere auf die nur lose Anbringung der Anlage am Gebäude und die aus seiner Sicht fehlende Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Gesamtobjekts hin sowie unter Verweis auf § 242 BGB auf die kommende Reform des § 20 Abs. 2 WEG zum Ziel der Privilegierung solcher Anlagen.

Entscheidung:

Eine ordnungsmäßige Verwaltung (§ 18 Abs. 2 WEG) ist für den vorliegenden Beschluss allenfalls dann zu verneinen, wenn "offensichtlich" ein Anspruch der WEG nicht besteht. Es handelt es sich bei einer am Balkon angebrachten Solaranlage um eine bauliche Veränderung, für die es gem. § 20 Abs.1 WEG eines Beschlusses bedarf. Für die Annahme einer baulichen Veränderung ist kein Substanzeingriff erforderlich, sondern es genügt eine sonstige dauerhafte Änderung des äußeren Erscheinungsbilds.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anspruch des WEG-Eigentümers

Gesetzesänderung – privilegierte bauliche Veränderung

§ 20 WEG – Aktuelles Recht (bis 16.10.2024)

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
 3. dem Einbruchsschutz und
 4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen.
- Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.



Referent:

Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:

Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Anspruch des WEG-Eigentümers

Gesetzesänderung – privilegierte bauliche Veränderung

§ 20 WEG – Neues Recht (seit 17.10.2024)

(1) u n v e r ä n d e r t

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
 3. dem Einbruchsschutz,
 4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität **und**
 - 5. der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte**
- dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

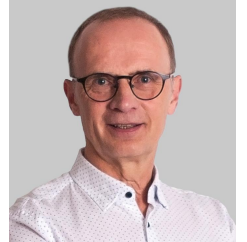
(3) u n v e r ä n d e r t

(4) u n v e r ä n d e r t



Referent:

Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:

Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anspruch des WEG-Eigentümers

Voraussetzungen der Erlaubniserteilung durch die WEG

Nach geltender und künftiger Rechtslage muss über das gestellte Verlangen auf Gestattung einer baulichen Veränderung durch die Eigentümerversammlung entschieden werden.

Es bleibt beim Grundsatz „Kein Bauen ohne Beschluss“.

Dieser Grundsatz gilt unabhängig davon, ob es sich um selbstgenutzte oder um vermietete Wohnungen handelt.



Referent:

Ralf Schönfeld

Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:

Thomas Engelbrecht

Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anspruch des WEG-Eigentümers

Voraussetzungen der Erlaubniserteilung durch die WEG

Unterscheidung zwischen dem „Ob“ und dem „Wie“ der Baumaßnahme

- ✓ Die Installation eines Steckersolargerätes stellt in der Regel eine bauliche Veränderung dar, die für ihre Zulässigkeit eines Beschlusses bedarf.
- ✓ Mit der Erweiterung des Katalogs der sogenannten privilegierten Maßnahmen in § 20 Absatz 2 Satz 1 WEG um die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte wird ein Individualanspruch jedes Wohnungseigentümers auf Gestattung (das „Ob“ der Baumaßnahme) begründet, sofern diese angemessen sind.
- ✓ Allerdings ist den Wohnungseigentümern bezüglich des "Wie" der Baumaßnahme ein Ermessen eingeräumt.
- ✓ Das bedeutet, die übrigen Wohnungseigentümer entscheiden mehrheitlich über die Details des Ortes, der Art und Weise der Montage und etwaiger Vorgaben an einen erweiterten Versicherungsschutz oder auch das Erfordernis fachmännischer Befestigung des Steckersolargerätes.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anspruch des WEG-Eigentümers

Voraussetzungen der Erlaubniserteilung durch die WEG

Keine Aushöhlung des Anspruchs durch Vorgaben über das „Wie“ der Installation

- ✓ In der Gesetzesbegründung wird darauf hingewiesen, dass der Anspruch auf die Installation von Steckersolargeräten nicht durch überzogene Vorgaben über das „Wie“ der Installation ausgehöhlt werden darf.
- ✓ Ungeachtet der Tatsache, dass öffentlich-rechtliche Vorgaben bei der ordnungsmäßigen Verwaltung stets zu berücksichtigen sind, ist es nicht zulässig, durch zu weitreichende Vorgaben zum „Wie“ letztlich die Installation eines Steckersolargerätes zu verhindern.
- ✓ Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 9. Februar 2024 (Az. V ZR 244/22) bestätigt, dass ein Anspruch auf eine privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. WEG im Rahmen eines Regel-Ausnahme-Verhältnisses regelmäßig besteht, wenn die verlangte bauliche Veränderung einem der gesetzlich privilegierten Zwecke dient.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anspruch des WEG-Eigentümers

Voraussetzungen der Erlaubniserteilung durch die WEG

Sichtbar installierte Steckersolargeräte sind von der Privilegierung erfasst

- ✓ Der neue § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 WEG ist hinsichtlich etwaiger Standorte für die Installation bewusst offen formuliert, um der Praxis möglichst weite Entscheidungsmöglichkeiten einzuräumen.
- ✓ Eine sichtbare Installation von Steckersolargeräten ist in der Praxis der Regelfall. Dieser Fall wird von § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 WEG erfasst.
- ✓ In der Gesetzesbegründung wurde davon ausgegangen, dass Steckersolargeräte grundsätzlich auch auf Terrassen und Grünflächen installiert werden können.
- ✓ Wie bei allen privilegierten Vorhaben des § 20 Absatz 2 WEG obliegt es auch bei Steckersolargeräten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, über das „Wie“ der Installation zu entscheiden. Zu diesem „Wie“ gehört auch der Installationsort.
- ✓ Auch bei der sichtbaren Installation von Steckersolargeräten liegt in der Regel keine grundlegende Umgestaltung im Sinne von § 20 Absatz 4 WEG vor, und zwar selbst dann nicht, wenn solche Geräte bei mehreren oder gar allen Einheiten installiert werden.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anspruch des WEG-Eigentümers

Steckersolargerät im Bereich des **Sondereigentums**

- ✓ Sofern die Solarmodule nur im Bereich des Sondereigentums aufgestellt werden, liegt kein Fall von § 20 WEG vor.
- ✓ Falls die Anlage aber für Außenstehende sichtbar aufgestellt ist, kann § 13 Abs.2 WEG einschlägig sein.
- ✓ Gerade bei Terrassen, die nach dem neuen WEG-Recht als Sondereigentum und nicht als Sondernutzungsrecht ausgewiesen sind, kann dies relevant werden.
- ✓ Gemäß § 13 Abs.2 WEG gilt für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen, § 20 mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
- ✓ Für diese im Einzelfall zu prüfende Frage ist vor allem die optische Veränderung relevant. Diese kann aber ebenso zu einer Benachteiligung führen, wie der Umstand, dass die Anlage selbst irgendwie an das Stromnetz angeschlossen werden muss.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anspruch des WEG-Eigentümers

Balkonkraftwerke im Widerspruch zu alten Teilungserklärungen - was gilt?

LG Berlin II, Urteil vom 18.06.2024 - 56 S 9/24 WEG

Die Entscheidung:

Jedenfalls bis zum Inkrafttreten der Privilegierung von sog. "Balkonkraftwerken" steht eine Regelung in der Teilungserklärung, die eine Veränderung des äußeren Bildes der Wohnanlage verbietet, einer Beschlusskompetenz zur Genehmigung derartiger Anlagen entgegen.

Anmerkungen:

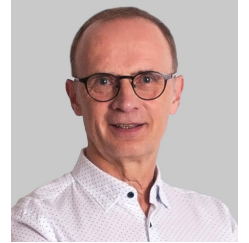
Der Beschlusskompetenz stand im Streitfall (der noch nach altem Recht entschieden wurde) die Regelung in der Teilungserklärung entgegen, die eine Veränderung des äußeren Bildes der Wohnanlage verbietet. Die Regelung in der Teilungserklärung gilt auch unter dem neuen Wohnungseigentumsgesetz fort (§ 47 WEG).

Die Frage zur Auslegung von Altvereinbarungen ist nach der Privilegierung von Steckersolargeräten noch spannender. Es stellt sich dann nämlich die Frage, wie mit Altvereinbarungen umzugehen ist, die auch privilegierten baulichen Veränderungen entgegenstehen. In der Praxis bleibt bei Altvereinbarungen primär die Frage, ob der teilende Eigentümer wirklich eine strengere Regel wollte, als es das damalige Recht vorsah. Dies bleibt letztlich eine Einzelfallfrage.



Referent:

Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



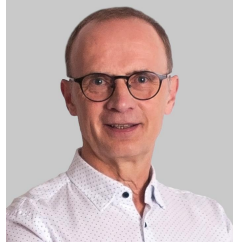
Moderator:

Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

- 1 Das Balkonkraftwerk bei Miete und WEG
- 2 Anspruch des WEG-Eigentümers
- 3 Anspruch des Mieters**
- 4 Besonderheiten bei vermieteten Eigentumswohnungen
- 5 Behördliche Erlaubnis- und Anzeigepflichten
- 6 (Haftungs-)rechtliche Absicherung (WEG / Vermieter)
- 7 Folgen vertragswidrigen Verhaltens (WEG / Miete)
- 8 Beschlussvorlagen und Formulierungshilfen
- 9 Sonstiges



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anspruch des Mieters

Bisherige Rechtslage

→ 554 BGB neu seit 01.12.2020: Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz

- (1) 1Der 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 Einbruchsschutz dienen. 2Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. 3 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.

Nach der Neufassung des § 554 BGB kann der Mieter nunmehr nicht nur die Erlaubnis zu baulichen Veränderungen aufgrund einer Behinderung verlangen, sondern auch die Erlaubnis für Maßnahmen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge (z. B. Stromanschluss in der Tiefgarage) oder dem Einbruchschutz dienen (z. B. Nachrüstung von Türen/Fenstern mit sog. Pilzkopfbeschlägen, absperrbaren Griffen, einbruchshemmenden Glas u. Ä.).

Im Gegensatz zu § 20 Abs.2 WEG (privilegierte bauliche Veränderungen) ist der „Anschluss an Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität“ bei § 554 BGB nicht enthalten!



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Anspruch des Mieters

Bisherige Rechtslage

„Balkonkraftwerk kann zulässig sein (1)

AG Stuttgart, Urteil vom 30.03.2021 – 37 C 2283/20

1. Das **Ermessen des Vermieters ist** durch den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) bezüglich der Duldung des Aufstellens einer Solaranlage **zumindest dahingehend eingeschränkt, dass der Vermieter nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund dem Mieter die Nutzung einer Solaranlage auf dem Balkon versagen kann**, wenn diese baurechtlich zulässig, optisch nicht störend, leicht zurückbaubar und fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert ist sowie keine erhöhte Brandgefahr oder sonstige Gefahr von der Anlage ausgeht.

2. Dies ergibt sich vor dem Hintergrund, dass die Nutzung des Solarstroms nicht nur zur Einsparung von Energiekosten der Mieter führt, sondern auch zur Einsparung von Energie. **Im Zuge der politisch angestrebten Energiewende hin zu erneuerbaren Energien bringt die Solaranlage auch unter dem Aspekt des Umweltschutzes, welcher als Staatsziel in Art. 20a GG verankert ist, objektiv - wenn auch in kleinem Umfang - Vorteile.**



Referent:

Ralf Schönfeld

Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:

Thomas Engelbrecht

Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anspruch des Mieters

Bisherige Rechtslage

Balkonkraftwerk kann zulässig sein (2)

AG Köln, Urteil vom 26.09.2023 – 222 C 150/23

1. Die Versagung der Genehmigung eines sog. "Balkonkraftwerks" mit außenliegenden Solarpaneelen durch den Vermieter ist nach derzeitiger Rechtslage nicht rechtsmissbräuchlich, wohingegen die Zustimmung zu einer optisch nicht beeinträchtigenden, auf dem Boden ohne Substanzbeeinträchtigung des Mietobjekts aufgestellten Solaranlage nicht versagt werden darf.

2. In Anbetracht der genannten Umstände ist nach Auffassung des Gerichts das Ermessen der Beklagten unter dem Gesichtspunkt der Rechtsmissbräuchlichkeit dahingehend eingeschränkt, dass sie die Aufstellung und Nutzung einer Solaranlage in Bodenhöhe des Balkons nicht untersagen kann, sondern im Gegenteil ihre Zustimmung jedenfalls nach Zahlung einer angemessenen weiteren Sicherheit (Rückbaukosten), deren Höhe das Gericht auf 200 € festsetzt, erteilen muss.

3. Ein darüberhinausgehender Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung des Aufbaus einer Solaranlage mit an der Außenseite des Balkons angebrachten Solarmodulen besteht aus Sicht des Gerichts jedenfalls nach derzeitiger Sach- und Rechtslage (ein Gesetzentwurf, der den beschleunigten Ausbau von Balkonkraftwerken fördern soll, wird derzeit beraten) nicht. Denn der Eingriff in das äußere Erscheinungsbild eines Mietobjekts durch außenliegende Solarmodule ist unabhängig von der Frage, ob ein rückstandsfreier Rückbau nach Vertragsende überhaupt möglich wäre, gravierend.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anspruch des Mieters

Gesetzesänderung – Privilegierung von Mietereinbauten

Aktuelles Recht (bis 16.10.2024)	Neues Recht (seit 17.10.2024)
§ 554 BGB – Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz	§ 554 BGB – 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 oder dem Einbruchsschutz 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.	(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) u n v e r ä n d e r t

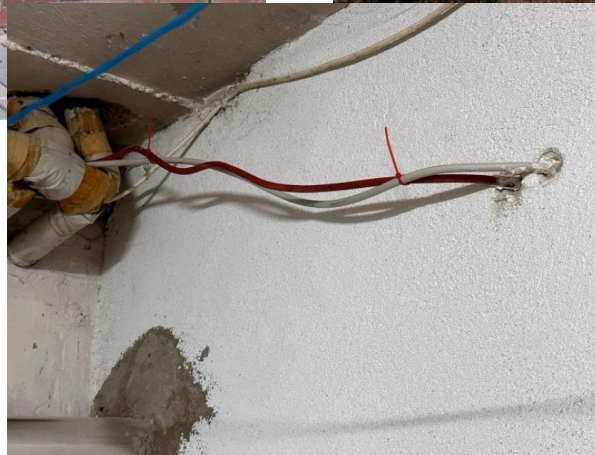
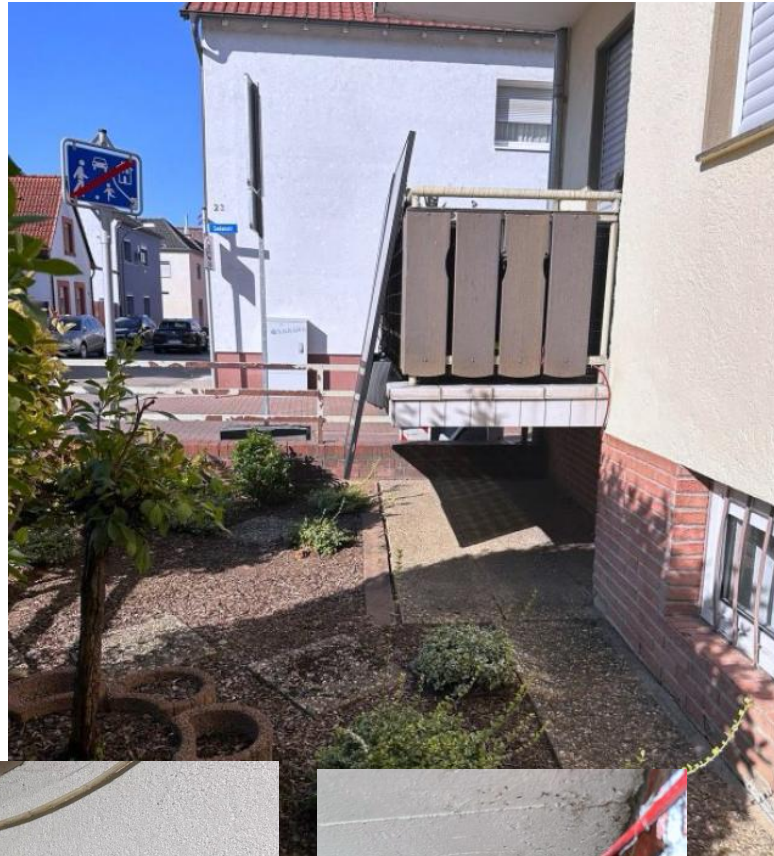


Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anspruch des Mieters?



OnlineSeminareLive
Wissen online erweitern!



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Anspruch des Mieters

Neue Rechtslage

Nicht ohne Weiteres Anspruch auf Erlaubnis eines Balkonkraftwerks!

AG Köln, Urteil vom 13.12.2024 – 208 C 460/23

Leitsatz:

Die Anbringung eines außen an der Balkonbrüstung befestigten Balkonkraftwerks ist dem Vermieter nur bei Absicherung durch eine Versicherung und eine Sicherheitsleistung zumutbar.

Anmerkungen:

Das AG Köln hat den Anspruch auf Erlaubniserteilung im Rahmen der nach § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB vorzunehmenden Interessenabwägung von der Leistung einer besonderen Sicherheit i.S.v. § 554 Abs. 1 Satz 3 BGB und dem Nachweis eines Haftpflichtversicherungsschutzes abhängig gemacht hat. Wegen des hohen Schadensrisikos bei Unwetter sei dem Vermieter die Genehmigung der außen deutlich sichtbar an der Balkonbrüstung angebrachten Solarpaneele nur bei entsprechender Absicherung durch eine Versicherung und eine Sicherheitsleistung zumutbar. Nur so könnten Haftungsrisiken durch Verletzung Dritter, Schäden am Haus oder Gegenständen Dritter ausreichend abgesichert werden. Gegenüber diesem nicht abgesicherten Haftungsrisiko müsse der Anspruch der Mieterin auf Erlaubniserteilung auch unter Berücksichtigung von Umweltschutzgedanken und Energiekostensparnis zurücktreten.

Angesichts der für den Vermieter bei derartigen baulichen Veränderungen bestehenden Haftungs- und sonstigen Risiken ist diese Entscheidung, die sich an der Rechtsprechung zu anderen baulichen Veränderungen i.S.v. § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB orientiert, zu begrüßen.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anspruch des Mieters

Worum geht es?

- ✓ Da es bei der Installation von Balkonkraftwerken regelmäßig zu keinen umfassenden und grundlegenden Eingriffen in die Bausubstanz kommt, haben die Gerichte bereits entschieden, dass Vermieter dem Mieter nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund die Nutzung einer Solaranlage auf dem Balkon versagen können.
- ✓ Voraussetzung für einen entsprechenden Mieteranspruch ist bereits jetzt, dass das Solarmodul
 - ✓ baurechtlich zulässig,
 - ✓ optisch nicht störend,
 - ✓ leicht zurückbaubar und
 - ✓ fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert ist sowie
 - ✓ keine erhöhte Brandgefahr oder sonstige Gefahr von der Anlage ausgeht.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anspruch des Mieters

Die neue Rechtslage seit 17.10.2024

- ✓ Mit der beschlossenen Gesetzesänderung wird der Katalog des § 554 Absatz 1 Satz 1 BGB über bauliche Veränderungen, auf deren Erlaubnis die Mieter einen Anspruch gegen den Vermieter haben, um die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte erweitert.
- ✓ Die Installation eines Steckersolargerätes kann mit einer baulichen Veränderung im mietrechtlichen Sinn, das heißt mit einer Modifikation der Substanz der Mietsache, verbunden sein.
- ✓ Geht mit der Installation keine Substanzänderung einher, richtet sich die Zulässigkeit der Maßnahme wie bisher nach dem Umfang des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anspruch des Mieters

Interessenabwägung (1)

Allgemeines

- ✓ Nach § 554 Abs.1 Satz 2 BGB ist der Anspruch des Mieters ausgeschlossen, „*wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.*“
- ✓ Bei der Abwägung der nachteiligen Folgen der baulichen Veränderung für den Vermieter mit dem Interesse des Mieters an der Ausführung der Baumaßnahme trifft jede der beiden Parteien die Darlegungs- und Beweislast für die Umstände, die zu ihren Gunsten bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen sind.
- ✓ Der Vermieter kann im Streitfall den Mieter also dazu zwingen, sein Interesse an der baulichen Veränderung offenzulegen.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anspruch des Mieters

Interessenabwägung (2)

Interessen des Vermieters

- ✓ Der Vermieter hat vor allem sein Konservierungsinteresse, wonach nicht in die Substanz der Mietsache eingegriffen wird. Je stärker ein beabsichtigter Eingriff des Mieters wäre, desto relevanter wird das Konservierungsinteresse.
- ✓ Der Vermieter hat gegenüber dem Mieter Anspruch auf ausreichende Information über die Einzelheiten der begehrten baulichen Veränderung. Dazu gehören auch Details, ob besondere Gefahrenquellen oder eine baurechtswidrige Situation geschaffen würden.
- ✓ Kommt der Mieter seiner insoweit bestehenden Informationspflicht nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, die Erlaubnis zu verweigern.
- ✓ Bei Steckersolargeräten dürfte das Konservierungsinteresse des Vermieters aber kaum ins Gewicht fallen, da diese grundsätzlich ohne Substanzeingriff mittels Rohrschellen montiert werden können. Auch bei einem Substanzeingriff (z.B. Installation einer Steckdose), um den Strom in das Stromnetz einleiten zu können, ist eher von keinem nennenswerten Eingriff auszugehen.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anspruch des Mieters

Interessenabwägung (3)

Interessen des Mieters

- ✓ Das Mieterinteresse besteht vor allem darin, die begehrte bauliche Veränderung durchführen und somit das Steckersolargeräte montieren zu können.
- ✓ Aus dem Wortlaut des § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB folgt, dass dieses Veränderungsinteresse aus gesamtgesellschaftlichen Gründen stets beachtenswert ist.
- ✓ Wie bei der Installation einer Wallbox sind auch mit Blick auf die Montage von Steckersolargeräten stets die Belange des Klima- und Umweltschutzes angemessen zu berücksichtigen.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anspruch des Mieters

Interessenabwägung (4)

Rückbaurisiko und Zusatzkaution

- ✓ Zugunsten des Vermieters ist auch ein etwaiges Rückbaurisiko zu berücksichtigen, was aber bei Steckersolargeräten nicht allzu sehr in Gewicht fallen wird.
- ✓ Um dabei alle Zweifel auszuräumen, empfiehlt sich die Vereinbarung einer zusätzlichen Sicherheitsleistung nach § 554 Abs.1 Satz 3 BGB.
- ✓ Danach kann sich der Mieter im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten, wobei der Vermieter keinen gesetzlichen Anspruch auf diese zusätzliche Sicherheit hat.
- ✓ Die Frage, ob und in welcher Höhe Sicherheit zu leisten ist oder nicht, wird im Rahmen der Interessenabwägung einzelfallbezogen beurteilt.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.

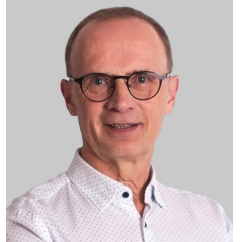


Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

- 1 Das Balkonkraftwerk bei Miete und WEG
- 2 Anspruch des WEG-Eigentümers
- 3 Anspruch des Mieters
- 4 Besonderheiten bei vermieteten Eigentumswohnungen**
- 5 Behördliche Erlaubnis- und Anzeigeerfordernisse
- 6 (Haftungs-)rechtliche Absicherung (WEG / Vermieter)
- 7 Folgen vertragswidrigen Verhaltens (WEG / Miete)
- 8 Beschlussvorlagen und Formulierungshilfen
- 9 Sonstiges



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Besonderheiten bei vermieteten Eigentumswohnungen

Worum geht es?

- ✓ Im Fall der vermieteten Eigentumswohnung treffen Mietrecht und WEG-Recht aufeinander. Falls der vermietende Eigentümer mit der Montage des Steckersolargerätes durch den Mieter einverstanden ist bzw. der Mieter einen mietrechtlichen Anspruch geltend macht, ist zu berücksichtigen, dass der vermietende Wohnungseigentümer dem Mieter nur die Rechte einräumen kann, die er selbst hat.
- ✓ Daher müssen die wohnungseigentumsrechtlichen Fragen beachtet werden. Solange der vermietende Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Gestattungsbeschluss auf Montage eines Steckersolargerätes hat, kann er dem Mieter die Erlaubnis auch nicht erteilen.
- ✓ Konkret muss der vermietende Wohnungseigentümer seinen Mieter auf diesen Aspekt hinweisen und dem Mieter mitteilen, dass er eine Erlaubnis zur Montage des Steckersolargerätes erst bei Vorliegen eines bestandskräftigen Gestattungsbeschlusses der Eigentümergemeinschaft erteilen kann.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Besonderheiten bei vermieteten Eigentumswohnungen

Worum geht es?

① Mieter verlangt vom Vermieter die Erlaubnis zur Installation gemäß § 554 BGB

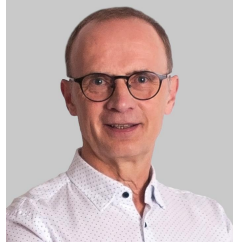
③ Erst nach erfolgtem Gestattungsbeschluss der ETV kann Vermieter dem Mieter (im Rahmen der Inhalte des erfolgten Beschlusses) die Erlaubnis zur Installation nach § 554 BGB geben.



② Vermieter (Wohnungseigentümer) stellt Antrag bei ETV nach § 20 Abs.1 WEG (seit 17.10.2024 nach § 20 Abs.2 Ziff.5 WEG) für die Erlaubnis zur Installation.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-, WEG- und Immobilienrecht, Verbandsdirektor Haus & Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur IVV Immobilien vermieten & verwalten

- 1 Das Balkonkraftwerk bei Miete und WEG
- 2 Anspruch des WEG-Eigentümers
- 3 Anspruch des Mieters
- 4 Besonderheiten bei vermieteten Eigentumswohnungen
- 5 Behördliche Erlaubnis- und Anzeigepflichten**
- 6 (Haftungs-)rechtliche Absicherung (WEG / Vermieter)
- 7 Folgen vertragswidrigen Verhaltens (WEG / Miete)
- 8 Beschlussvorlagen und Formulierungshilfen
- 9 Sonstiges



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Behördliche Erlaubnis- und Anzeigerfordernisse

- ✓ Für Balkon-PV-Anlagen gelten keine besonderen Einschränkungen mehr hinsichtlich Einbauhöhe, Modulart oder den Verkehrsflächen.
- ✓ Weiterhin zu beachten sind eventuelle **baurechtliche Einschränkungen**, wenn es sich um **Hochhäuser** handelt.
- ✓ Hinsichtlich der Anbringung an Balkonen an Hochhäusern gilt weiterhin, dass ein Bauantrag notwendig ist. Dies gilt z.B. in Rheinland-Pfalz, in Bayern dagegen nicht.
- ✓ Wenn es keine Befreiung wie in Bayern gibt, wird die Bauordnung im Normalfall entsprechend der MBO § 61 Abs. 3 Nummer (a) einen Bauantrag und eine entsprechende Genehmigung erfordern. In der Regel gilt ein Gebäude ab einer Traufhöhe über 22 m als Hochhaus.
- ✓ Aufwand und Kosten des Bauantrags können ein erheblicher Hinderungsgrund sein, eine Balkon-PV-Anlage zu installieren, da sowohl für Mieter wie Vermieter aufwendige Antragsverfahren anstehen.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Hochhäuser – Beispiel Landesbauordnung Rheinland-Pfalz



§ 2 - Begriffe

...

(3) Hochhäuser sind Gebäude, bei denen der Fußboden eines Aufenthaltsraums mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt.

§ 62 – Genehmigungsfreie Vorhaben

...

(2) Keiner Baugenehmigung bedürfen ferner:

1. die Änderung der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung, durch Austausch von Fenstern, Fenstertüren oder Außentüren und der Bedachung einschließlich Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung sowie durch Bekleidungen und Verblendungen von Wänden, ausgenommen Hochhäuser; dies gilt nicht in Gebieten, für die örtliche Vorschriften über die Gestaltung oder Erhaltung baulicher Anlagen bestehen, sowie für Gebäude in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern,



Referent:

Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:

Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Behördliche Erlaubnis- und Anzeigerfordernisse

- ✓ Bei Gebäuden, die dem **Denkmalschutz** unterliegen, stellt die Anbringung einer Balkon-PV-Anlage eine Veränderung am Erscheinungsbild des geschützten Gebäudes dar, die durch die untere Denkmalbehörde genehmigungspflichtig ist.
- ✓ Der Gebäudeeigentümer (d.h. bei Wohnungsunternehmen das Unternehmen als Gebäudeeigentümer) ist hier für die Kommunikation mit der Denkmalschutzbehörde und den entsprechenden Antrag zuständig.
- ✓ Trotz Denkmalschutz sind PV-Module an Balkonbrüstungen durchaus möglich, "wenn sie sich in die Architektursprache des Gebäudes gestalterisch einfügen lassen". Im Fall von Mehrfamilienhäusern ist dabei vor allem die Einheitlichkeit der der installierten Anlagen wichtig.
- ✓ Wenn es sich dem Gebäude um ein Hochhaus handelt, ist sogar ein Bauantrag notwendig.
- ✓ Sofern ein negativer Bescheid einer Denkmalschutzbehörde oder eines Bauamts vorliegt, kann der Gebäudeeigentümer (Vermieter oder WEG) keine Erlaubnis zur Installation der Balkon-PV ausstellen.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Behördliche Erlaubnis- und Anzeigerfordernisse

- ✓ Ein Balkonkraftwerk muss wie jede andere Stromerzeugungsanlage im **Marktstammdatenregister** der Bundesnetzagentur registriert werden.
- ✓ Seit dem 16. Mai 2024 (Inkrafttreten des Solarpakets) **entfällt die Verpflichtung zur Meldung beim Netzbetreiber für steckerfertige Solaranlagen** („Balkonkraftwerke“), die die üblichen Leistungswerte (**Bruttoleistung 2.000 W, zugeordnete Wechselrichterleistung 800 W**) nicht überschreiten.
- ✓ Mit der Registrierung im Marktstammdatenregister wird der Anschlussnetzbetreiber über die Daten des Anlagenbetreibers und der Anlage automatisiert informiert.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Behördliche Erlaubnis- und Anzeigerfordernisse

- ✓ Im Marktstammdatenregister ist die **erstmalige Inbetriebnahme der Einheit zu registrieren.**
- ✓ Im Fall von Balkonkraftwerken ist die erstmalige Inbetriebnahme der Einheit **der Zeitpunkt, zu dem die Anlage das erste Mal Wechselstrom in das Hausnetz einspeist.** Das ist i.d.R. der Zeitpunkt, an dem das Balkonkraftwerk aufgebaut oder angebracht ist und der Stecker zum ersten Mal in eine Steckdose eingesteckt wurde.
- ✓ Wenn Sie Ihr Balkonkraftwerk in Verbindung mit einem **Batteriespeicher** betreiben, dann müssen und können Sie den Batteriespeicher **gemeinsam mit dem Balkonkraftwerk im Marktstammdatenregister registrieren.**
- ✓ Die Registrierung im Marktstammdatenregister ist auf der dazugehörigen Website <https://www.marktstammdatenregister.de> vorzunehmen.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Behördliche Erlaubnis- und Anzeigerfordernisse

OnlineSeminareLive
Wissen online erweitern!



Registrierungshilfe für Balkonkraftwerke

Steckerfertige Solaranlage
(sogenanntes Balkonkraftwerk)



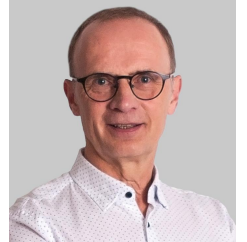
Das MaStR bietet einen vereinfachten Registrierungsassistenten für steckerfertige Solaranlagen (sog. Balkonkraftwerke), die von Privatpersonen betrieben werden. Sie starten immer auf der ersten Seite des Webportals unter www.marktstammdatenregister.de. Der Assistent führt Sie durch alle Formularseiten.



Referent:

Ralf Schönfeld

Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:

Thomas Engelbrecht

Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

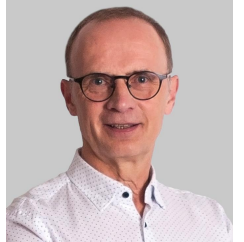
Quelle: https://www.marktstammdatenregister.de/MaStRHilfe/files/regHilfen/Registrierungshilfe_Balkonkraftwerk.pdf



- 1 Das Balkonkraftwerk bei Miete und WEG
- 2 Anspruch des WEG-Eigentümers
- 3 Anspruch des Mieters
- 4 Besonderheiten bei vermieteten Eigentumswohnungen
- 5 Behördliche Erlaubnis- und Anzeigerfordernisse
- 6 (Haftungs-)rechtliche Absicherung (WEG / Vermieter)**
- 7 Folgen vertragswidrigen Verhaltens (WEG / Miete)
- 8 Beschlussvorlagen und Formulierungshilfen
- 9 Sonstiges



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

(Haftungs-)rechtliche Absicherung (WEG / Vermieter)

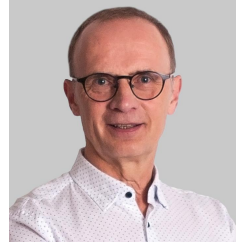
Worum geht es?

- ✓ Immer mehr Mieter oder Wohnungseigentümer wollen selbst Steckersolargeräte bei sich installieren. Discounter und Baumärkte werben mit kostengünstigen Angeboten zur Selbstinstallation.
- ✓ Doch die Installation einer solchen Anlage erfordert die Zustimmung der Eigentümergeinschaft bzw. des Vermieters. Daran ändert auch die gesetzliche Erleichterung mit dem Anspruch zur Installation von Steckersolargeräten nichts.
- ✓ Zur Vermeidung von Haftungsrisiken sollten daher neben den rechtlichen Fragen bei Miete und WEG weitere praktische Aspekte vor einer Installation geprüft werden:
 1. Tragfähigkeit des Balkons
 2. Steckerverbindung
 3. Elektroinstallation
 4. Neigungswinkel und Blendwirkung
 5. Einfluss der Windlast
 6. Versicherungsschutz



Referent:

Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:

Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

(Haftungs-)rechtliche Absicherung (WEG / Vermieter)

1. Tragfähigkeit des Balkons

- ✓ Ein Steckersolargerät kann von vornherein nur montiert werden, wenn die Balkonbrüstung ausreichend tragfähig ist.
- ✓ Bei zwei Solarmodulen einschließlich Wechselrichter und Montagematerial ergibt sich ein Gewicht von ca. 40 bis 50 Kilo.

Praxis-Tipp: Überprüfung durch Fachkraft

- ✓ Die WEG bzw. der Vermieter sollten vor Erteilung einer Erlaubnis zur Montage des Steckersolargerätes durch den Wohnungseigentümer/ den Mieter die Tragfähigkeit der Balkonfront prüfen lassen bzw. eine solche Prüfung einfordern.
- ✓ Insoweit können Wohnungseigentümer bzw. Mieter einerseits und WEG bzw. Vermieter andererseits vereinbaren, dass der Wohnungseigentümer bzw. der Mieter eine Bestätigung eines geeigneten Fachbetriebs einholt oder aber dies die WEG bzw. der Vermieter auf Kosten des Wohnungseigentümers bzw. des Mieters macht.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

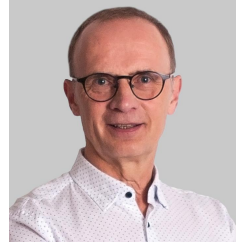
(Haftungs-)rechtliche Absicherung (WEG / Vermieter)

2. Steckerverbindung

- ✓ Bezüglich der Steckerverbindungen kommt es derzeit darauf an, welche der verantwortliche Netzbetreiber als normenkonform erachtet.
- ✓ Der VDE hat sich von seinen strengen Anforderungen hinsichtlich des Zwangs zum Anschluss über einen "Wieland-Stecker" verabschiedet und arbeitet eine neue Richtlinie aus, wonach der Anschluss von Steckersolargeräten bis 800 Watt über eine Schuko-Steckdose ausreichen soll.
- ✓ Eigentlich sollte die neue Norm für Balkonkraftwerke noch 2024 kommen. Doch erst Ende Januar 2025 werden die Einsprüche gegen den VDE-Vorschlag beraten. Aktuell werde laut VDE davon ausgegangen, dass die Norm frühestens im zweiten oder dritten Quartal 2025 veröffentlicht werden könne.
- ✓ Wenn bereits ein ausreichend dimensionierter Stromkreis mit Steckdose auf dem Balkon vorhanden ist, kann das Steckersolargerät nach VDE-AR-4105 direkt genutzt werden, also in aller Regel mittels handelsüblicher Schuko-Steckdose.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

(Haftungs-)rechtliche Absicherung (WEG / Vermieter)

3. Elektroinstallation

- ✓ Vor allem bei Altbauten sollte ggfls. vorab durch einen Elektrofachmann geprüft werden, ob die vorhandene Elektroinstallation ausreicht, um ein Steckersolargerät anzuschließen. Bei bisher bestandsgeschützten, älteren Elektroanlagen kann eine teilweise Neuerrichtung in den Bestandsschutz eingreifen oder aufgrund der geänderten Funktion zusätzliche Geräte, Schaltschränke, o. Ä. erfordern.
- ✓ Sofern zusätzliche Elektroarbeiten (Steckdose auf dem Balkon o.ä.) erforderlich sind, sollte zwingend vorgegeben werden, dass diese Arbeiten nur durch einen anerkannten Elektrofachbetrieb erfolgen dürfen.
- ✓ Wenn eine WEG berechtigten Grund zur Annahme hat, dass der Bestandsschutz der Elektroanlagen betroffen sein könnte, dann sollte auch dieser Aspekt bei dem „Wie“ des Gestattungsbeschlusses berücksichtigt werden.



Referent:

Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:

Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

(Haftungs-)rechtliche Absicherung (WEG / Vermieter)

4. Neigungswinkel und Blendwirkung

- ✓ Je nach Neigungswinkel der Solarmodule ergeben sich unterschiedliche Wirkungsgrade.
- ✓ Dabei ist aber die Folge einer teilweisen Verschattung der darunterliegenden Wohnung zu vermeiden, damit es nicht zu Minderungsansprüchen anderer Mieter oder aber auch Unterlassungsansprüchen von anderen Wohnungseigentümern im Fall der Eigentumswohnung kommt.
- ✓ Außerdem können Solarmodule mit ausgestellttem Neigungswinkel das Anleiten der Feuerwehr verhindern. Dafür sollte ein Freiraum von ca. 1,20m am Balkon vorhanden bleiben.
- ✓ Zudem ist zu vermeiden, dass es zu Beseitigungsansprüchen gestörter Grundstücksnachbarn kommt, weil die Solarmodule eine unzumutbarer Blendwirkung erzeugen.



Referent:

Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:

Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

5. Einfluss der Windlast

- ✓ Ähnlich wie bei PV-Modulen auf dem Dach, ist bei Balkon-PV-Anlagen auch die Windlast ein Faktor, der berücksichtigt werden muss. Definiert ist die Windlast als Belastung, die durch Windströmungen auf ein Bauwerk einwirkt.
- ✓ Da sich die Windlasten von Region zu Region teils erheblich unterscheiden, müssen diese bei Auswahl und Installation der Balkon-PV-Anlage unbedingt beachtet werden. Dabei spielt außerdem der individuelle Standort des Gebäudes eine wichtige Rolle. Schließlich wirkt der Wind auf einer Freifläche ganz anders als in einer dicht bebauten Stadt, selbst bei gleicher Windgeschwindigkeit.
- ✓ Die Systeme müssen für die Anbringung in der entsprechenden Windlastzone ausgelegt sein. Entsprechende Informationen müssen vom Hersteller bereitgestellt werden und dem Vermieter vorgelegt werden.
- ✓ In Abhängigkeit von örtlichen Wind- und Schneelasten können zusätzliche Klemmen erforderlich sein, um sicherzustellen, dass die Module die Last tragen können.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

(Haftungs-)rechtliche Absicherung (WEG / Vermieter)

6. Versicherungsschutz

- ✓ Vermieter wie Wohnungseigentümergeinschaften haben die das Gebäude betreffende Verkehrssicherungspflicht zu beachten.
- ✓ Bei Steckersolargeräten sollten Mieter bzw. Wohnungseigentümer vor Erteilung der Genehmigung daher zu ausreichendem Versicherungsschutz verpflichtet werden.
- ✓ Dabei muss gesichert sein, dass die Haftpflichtversicherung auch für etwaige Schäden Dritter, die durch das Steckersolargerät (etwa in Form des Ablösens von Bauteilen) entstehen, mit ausreichendem Versicherungsschutz aufkommt.
- ✓ Schäden am Steckersolargerät selbst, etwa aufgrund von Sturm oder Hagel, deckt im Regelfall die Hausratversicherung.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.

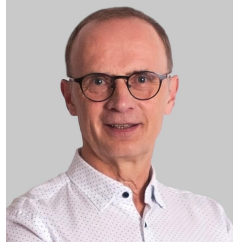


Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

- 1 Das Balkonkraftwerk bei Miete und WEG
- 2 Anspruch des WEG-Eigentümers
- 3 Anspruch des Mieters
- 4 Besonderheiten bei vermieteten Eigentumswohnungen
- 5 Behördliche Erlaubnis- und Anzeigerfordernisse
- 6 (Haftungs-)rechtliche Absicherung (WEG / Vermieter)
- 7 Folgen vertragswidrigen Verhaltens (WEG / Miete)**
- 8 Beschlussvorlagen und Formulierungshilfen
- 9 Sonstiges



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Folgen vertragswidrigen Verhaltens (WEG / Miete)

Keine Eigenmacht des Mieters oder des Wohnungseigentümers (1)

- ✓ Unabhängig davon, wann die gesetzlichen Erleichterungen für Steckersolargeräte in Kraft treten, dürfen weder Mieter noch Wohnungseigentümer ein Balkonkraftwerk auch zukünftig nicht ohne Erlaubnis des Vermieters bzw. der Eigentümerversammlung montieren.
- ✓ Dabei ist es unerheblich, ob bei der Montage in die bauliche Substanz eines Balkons eingegriffen wird.
- ✓ Folgen einer Verletzung des Genehmigungserfordernisses können v.a. Rückbauansprüche oder Schadensersatzansprüche für entstandene (Verwaltungs-) Kosten sein.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Folgen vertragswidrigen Verhaltens (WEG / Miete)

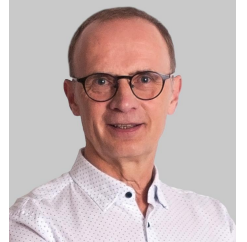
Keine Eigenmacht des Mieters oder des Wohnungseigentümers (2)

Wenn der **Mieter** eigenmächtig handelt und das Balkonkraftwerk ohne entsprechende Erlaubnis montiert, begeht er zwar eine Pflichtverletzung. Eventuell kann er aber dem Beseitigungsverlangen die "Dolo-Agit-Einrede" entgegengehalten. Voraussetzung ist, dass das Ermessen des Vermieters letztlich auf null reduziert ist, weil z.B. das Balkonkraftwerk selbst optisch nicht als störend zu empfinden ist, es fachmännisch montiert wurde und Versicherungsnachweise vorliegen. Die Dolo-Agit-Einrede bedeutet, dass eine Klage eine unzulässige Rechtsausübung darstellt, wenn der Kläger die eingeklagte Leistung sofort an den Beklagten zurückgeben müsste, weil diesem ein entsprechender Gegenanspruch zusteht. Hat also der Mieter das Balkonkraftwerk ohne Erlaubnis des Vermieters montiert und nimmt dieser ihn auf Rückbau gerichtlich in Anspruch, wird die Klage scheitern, wenn der Mieter einen Anspruch auf Montage des Balkonkraftwerks gegen den Vermieter hat.

Für den **Bereich des Wohnungseigentumsrechts** wird aber derzeit eine entsprechende Einrede wohl nicht erfolgreich erhoben werden können. Hier gilt vielmehr laut BGH (Urteil vom 17.03.2023) der Grundsatz „Kein Bauen ohne Beschluss“.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Folgen vertragswidrigen Verhaltens (WEG / Miete)

Rückbaurisiko

- ✓ Sowohl für Vermieter als auch für die WEG ist ein etwaiges Rückbaurisiko zu berücksichtigen.
- ✓ Vor allem der Mieter ist nach allgemeinen Vorschriften bei Vertragsende zum Rückbau der baulichen Veränderung verpflichtet. Kommt er dem aber nicht nach und will der Vermieter die bauliche Veränderung zurückbauen, so muss er den Rückbau eventuell auf eigene Kosten ausführen und den Mieter auf Kostenersatz in Anspruch nehmen. Ist der Mieter zahlungsunfähig, träfen die Rückbaukosten den Vermieter.
- ✓ In der WEG kann dies nur relevant werden, wenn eine (vorübergehende) Demontage des Balkonkraftwerkes z.B. für die Ausführung von allgemeinen Erhaltungsmaßnahmen z.B. an der Fassade erforderlich wäre.
- ✓ Verweigert der Wohnungseigentümer hier seine Mitwirkung, müsste die WEG ihn verklagen und insoweit ggfls. zunächst in Vorlage treten.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.

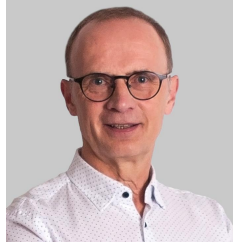


Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

- 1 Das Balkonkraftwerk bei Miete und WEG
- 2 Anspruch des WEG-Eigentümers
- 3 Anspruch des Mieters
- 4 Besonderheiten bei vermieteten Eigentumswohnungen
- 5 Behördliche Erlaubnis- und Anzeigepflichten
- 6 (Haftungs-)rechtliche Absicherung (WEG / Vermieter)
- 7 Folgen vertragswidrigen Verhaltens (WEG / Miete)
- 8 Beschlussvorlagen und Formulierungshilfen**
- 9 Sonstiges



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Beschlussvorlagen und Formulierungshilfen WEG

Keine „Pauschal“-Genehmigung für Einbau von Balkonkraftwerken (1)

AG Wiesbaden, Urteil vom 26.04.2024 - 915 C 2171/23

Leitsätze:

Beschlüsse über die Genehmigung von sog. Balkonkraftwerken und Split-Klimaanlagen müssen die näheren Umstände des jeweils konkreten Einbaus des Gerätes enthalten. Insbesondere muss den Wohnungseigentümern klar sein, welche Auswirkungen das konkrete Gerät auf das optische Erscheinungsbild und auf die Immissionen hat.

Der Sachverhalt:

Es wurde u.a. der nachfolgende Beschluss gefasst:

"Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt die Montage bzw. das Anbringen von sogenannten Balkonkraftwerken (vom Netzbetreiber genehmigungsfreie Photovoltaikanlage) am eigenen Balkon der Wohnung. Künftige Wartung u. Instandhaltungskosten einschließlich evtl. entstehende Schäden am Gemeinschaftseigentum trägt der jeweilige Eigentümer der Wohnung."



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Beschlussvorlagen und Formulierungshilfen WEG

Keine „Pauschal“-Genehmigung für Einbau von Balkonkraftwerken (2)

AG Wiesbaden, Urteil vom 26.04.2024 - 915 C 2171/23

Die Entscheidung:

Ein Beschluss entspricht nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn er dem Grundsatz der Bestimmtheit genügt. Dies bedeutet, dass ein Beschluss aus sich heraus genau klar und deutlich erkennen lassen muss, was gilt. Dazu muss er so ausführlich wie nötig beschreiben, was gebaut werden soll.

Ob eine allgemeine Gestattung, nach der es im Belieben des Bauwilligen steht, wie und was er im Einzelnen baut ("Blankett-Zustimmung") dem Grundsatz der Bestimmtheit genügt, ist in Literatur und Rechtsprechung umstritten. Während in der älteren obergerichtlichen Rechtsprechung eine derartige Blankett-Zustimmung als ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend betrachtet wurde, wird in der jüngeren erstinstanzlichen Rechtsprechung die Auffassung vertreten, dass in einem Gestattungsbeschluss die bauliche Veränderung nach Art, Maß und Umfang genau beschrieben sein muss. Letzterer Auffassung, wird auch in der Literatur zugestimmt. Das erkennende Gericht folgt der letzteren Auffassung.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Beschlussvorlagen und Formulierungshilfen WEG

Möglichkeiten der Beschlussgestaltung

Die Wohnungseigentümer haben die Möglichkeit einer

Gestattung in einem konkreten Einzelfall

oder die

Beschlussfassung über eine grundsätzliche Gestattung der Montage

von Balkonkraftwerken unter Festlegung der maßgeblichen Rahmenbedingungen.



Referent:

Ralf Schönfeld

Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:

Thomas Engelbrecht

Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Um die Schaffung eines einigermaßen einheitlichen Erscheinungsbilds der Anlage zu gewährleisten, **empfiehlt sich auf jeden Fall die Gestattung von Balkonkraftwerken per Grundsatzbeschluss.**

Zum einen wird dadurch der allgemeine Verwaltungsaufwand reduziert und zum anderen die Gefahr sich wiederholender Diskussionen in der Eigentümerversammlung vermieden.

Beschlussvorlagen und Formulierungshilfen WEG

Gestattung einer Anlage im konkreten Einzelfall (1)

Der Antrag eines Eigentümers auf Gestattung der Errichtung eines Balkonkraftwerkes muss auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung genommen werden. Für die Vorbereitung des „Ob“ und „Wie“ des Gestattungsbeschlusses sollte der Eigentümer insbesondere folgende Informationen liefern:

- ✓ Nachweis oder zumindest technisch plausible Erläuterung, dass die Hausanlage vor Rückspannungen durch die PV-Anlage geschützt ist,
- ✓ eine zumindest optische Visualisierung, damit die Eigentümer den optischen Zustand nach Errichtung der Anlage beurteilen können,
- ✓ die Benennung des konkret geplanten Steckersolargerätes (Produktdatenblatt mit Typangabe und technischen Daten),
- ✓ Nachweis eines Versicherungsschutzes für Haftpflichtschäden durch Steckersolargerät sowie
- ✓ Erklärung darüber, dass sämtliche Kosten der Installation, des Betriebs, der Wartung und der Erhaltung vom Eigentümer der betroffenen Sondereigentumseinheit zu tragen sind.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Beschlussvorlagen und Formulierungshilfen WEG

Gestattung einer Anlage im konkreten Einzelfall (2)

- ✓ Will ein Eigentümer also einen Gestattungsbeschluss erwirken, sollte er diese Grundlagen frühzeitig dem Verwalter zukommen lassen, damit die Eigentümer spätestens mit der Einladung darüber verfügen.
- ✓ Inhaltlich sollte der entsprechende Gestattungsbeschluss neben der genauen Angabe des Wohnungseigentümers die nachfolgend zum Grundsatzbeschluss näher beschriebenen Regelungsinhalte enthalten.

„Dem Wohnungseigentümer _____ wird die Montage eines Steckersolargerätes / Balkonkraftwerkes am Balkon seiner mit der Nr. XX in der Teilungserklärung bezeichneten Wohnung wie folgt gestattet:

...ausführliche Beschreibung der konkreten Anforderungen zum ‚wie‘ der Genehmigung...“



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Beschlussvorlagen und Formulierungshilfen WEG

Grundsatzbeschluss zur Errichtung von Anlagen mit konkreter Festlegung der Rahmenbedingungen

- ✓ Statt eine Genehmigung der Installation eines einzelnen Balkonkraftwerkes, ist es möglich, die Montage von Balkonkraftwerken durch einen grundsätzlichen Beschluss zu ermöglichen.

„Den Wohnungseigentümern wird die Montage bzw. das Aufstellen von Steckersolargeräten / Balkonkraftwerken wie folgt gestattet:

...ausführliche Beschreibung der konkreten Anforderungen zum ‚wie‘ der Genehmigung...

- ✓ Da hier eine Prüfung im Einzelfall wegfällt, müssen die Eigentümer dazu **die näheren Details der Gestattung definieren**. Inhaltlich geht es dabei um dieselben Punkte, die auch bei einer Gestattung im Einzelfall relevant sind.
- ✓ Sofern noch keine Außensteckdosen vorhanden sind, müsste auch die Lage und Anbringung zusätzlicher Steckdosen noch beschlossen werden.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Beschlussvorlagen und Formulierungshilfen WEG

Grundsatzbeschluss

Konkrete Voraussetzungen, deren Erfüllung gefordert werden sollte (1):

- ✓ Vorabnachweis einer Bestätigung der Haftpflichtversicherung des Wohnungseigentümers, dass sich der Versicherungsschutz auch auf mögliche Gefahren erstreckt, die von den Solarmodulen ausgehen können.
- ✓ Vorabbestätigung eines Fachmanns, dass der Balkon geeignet ist, das Gewicht der Solarmodule tragen zu können.
- ✓ Vorabnachweis durch einen Fachmann, dass die vorhandene Elektroinfrastruktur geeignet ist, gefahrlos ein Steckersolargerät betreiben zu können. Insbesondere ist der Nachweis zu erbringen, dass die im Bereich des Balkons vorhandene Steckdose als Einspeisesteckdose geeignet ist. Sollte dies nicht der Fall sein, ist eine geeignete Einspeisesteckdose durch ein Fachunternehmen zu installieren.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Beschlussvorlagen und Formulierungshilfen WEG

Grundsatzbeschluss

Konkrete Voraussetzungen, deren Erfüllung gefordert werden sollte (2):

- ✓ Konkrete Vorgaben zur Platzierung der Solarmodule (z.B. *„bündig mit dem oberen Abschluss der Balkonbrüstung zu montieren sowie Bedingung, dass für den Zugang der Feuerwehr per Leiter im Fall eines Notfalls eine Breite von 1,20 Metern verbleibt.“*)
- ✓ Ggfls. Vorgabe, dass das Steckersolargerät stets plan zu betreiben und nicht unter Ausnutzung eines ggf. vorhandenen Neigungswinkels installiert wird, damit benachbarte Wohnungen nicht beeinträchtigt werden. Ebenfalls Vorgaben für Terrassen der EG-Wohnungen.

Bsp. „Die Solarmodule müssen mittig zu den Balkonrändern und bündig mit dem oberen Abschluss der Balkonbrüstung montiert werden. Dabei müssen diese unabhängig von technisch möglichen Neigungsmöglichkeiten plan an der Balkonbrüstung montiert und stets so betrieben werden. Dadurch soll insbesondere eine eventuelle Verschattung in der unter der Wohnung Nr. XX befindlichen Wohnung vermieden werden.

Im Bereich der Terrassen/Sondernutzungsflächen müssen die Module im Garten bzw. auf der Terrasse mit ____ cm versetzt zur jeweiligen Terrassentür sowie mit einem Abstand von ____ cm zum Boden montiert werden.“



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Beschlussvorlagen und Formulierungshilfen WEG

Grundsatzbeschluss

Konkrete Voraussetzungen, deren Erfüllung gefordert werden sollte (3):

- ✓ Nach erfolgter Montage des Steckersolargeräts unverzüglicher Nachweis durch Bestätigung eines Fachmanns, dass das Steckersolargerät fachgerecht und sturmfest montiert ist.
- ✓ Hinweis, dass das Steckersolargerät erst nach erfolgter Anmeldung der Anlage im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur in Betrieb genommen werden kann. Hinweis, dass bei Notwendigkeit der Installation eines anderen Stromzählers (eventuelle Maßgaben des Netzbetreibers), die entsprechende Installation fachmännisch und auf Kosten des Wohnungseigentümers durchzuführen ist und die Inbetriebnahme erst nach erfolgtem Zähleraustausch erfolgen darf.
- ✓ Hinweis, dass bei erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen der WEG, das Steckersolargerät auf Kosten des Sondereigentümers vorübergehend zu demontieren ist. Nach erneuter Montage ist erneut eine Bestätigung eines Fachmanns nachzuweisen, dass diese fachgerecht und sturmsicher erfolgte.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Beschlussvorlagen und Formulierungshilfen WEG

Musterbeschlussvorlage für Steckersolaranlagen

Den folgenden Musterbeschlusstext können Verwalter für entsprechende Abstimmungen in ihren Eigentümergemeinschaften verwenden.

Der Mustertext ist abgestimmt mit Jost Emmerich, Richter am OLG München, in Anlehnung an die Empfehlung von Rechtsanwalt David Greiner, veröffentlicht in ZMR 2023, 618.

Ein Service
der Fachzeitschrift IVV immobilien vermieten & verwalten
www.ivv-magazin.de



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Beschlussvorlagen und Formulierungshilfen WEG

Musterbeschlussvorlage für Steckersolaranlagen

Mögliche Textbausteine eines Dauerbeschlusses (1):

[Gestattung § 20 I WEG] Allen Eigentümern wird gestattet, unter Beachtung der folgenden Auflagen außen am Balkon oder auf der Dachterrasse ihrer Wohnungen Steckersolargeräte („Balkonkraftwerke“) anzubringen.

[Anlage] Das Steckersolargerät hat dem DGS-Sicherheitsstandard 0001 (künftig: alternativ der E DIN VDE V 0126-95) zu entsprechen. Es dürfen nur Anlagen angebracht werden, die den zum Zeitpunkt der Anbringung geltenden technischen Vorgaben entsprechen (bis 31.12.23 600 W.). Die Anmeldung beim Stammdatenregister (und beim Netzbetreiber) sowie die Einholung etwaiger behördlicher Genehmigungen ist Sache des jeweiligen Eigentümers.

[Montage] Die Anbringung hat fachgerecht und absturzsicher gemäß den Herstellervorgaben (maximalen Einbauhöhe für Aufdach-, Überkopf- und /oder Fassadenanbringung beachten) und ohne Beschädigung des Gemeinschaftseigentums zu erfolgen.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Beschlussvorlagen und Formulierungshilfen WEG

Musterbeschlussvorlage für Steckersolaranlagen

Mögliche Textbausteine eines Dauerbeschlusses (2):

[Installation] Der Anschluss ist nur an einer Außensteckdose (bis voraussichtlich 31.12.23: Wielandsteckdose) zulässig. Es dürfen keine Mehrfachsteckdosen verwendet werden. Wenn keine Außensteckdose vorhanden ist, wird dem Wohnungseigentümer gestattet, eine Außensteckdose zu installieren. Die Installation hat fachgerecht durch eine Fachfirma zu erfolgen.

[Farbe] Die Solarmodule müssen dunkel (anthrazit oder schwarz) sein, die Rahmen müssen ebenfalls diese Farbe haben, alternativ silbermetallfarben.

[Form] Die Größe einer Anlage darf Höhe und Breite des Geländers nicht überschreiten. sofern sie sich nicht über die gesamte Breite eines Balkons erstreckt, ist sie an der [linken/rechten] Seite des Balkons auszurichten, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Die Anlagen sind senkrecht oder in einem Winkel von maximal 20 Grad anzubringen.

[Versicherung] Der jeweilige Eigentümer hat gegenüber der GdWE, vertreten durch den Verwalter, einen ausreichenden Versicherungsschutz (private Haftpflichtversicherung) für Schäden Dritter nachzuweisen.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Beschlussvorlagen und Formulierungshilfen WEG

OnlineSeminareLive
Wissen online erweitern!



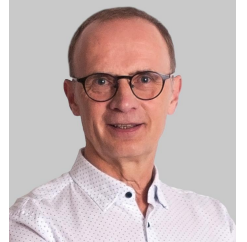
Aktualisierte VDIV-Handlungsempfehlung: „Solarpaket I“ – „Balkonkraftwerke“ und „gemeinschaftliche Versorgung“

Balkonkraftwerke „boomen“ derzeit. Durch das Solarpaket I hat die Gesetzgebung die Anbringung von Balkonkraftwerken erleichtert und zugleich Regelungen für eine gemeinschaftliche Versorgung einer GdWE mittels Photovoltaik geschaffen. Darüber hinaus wird die Anbringung eines Balkonkraftwerkes zudem zu einer privilegierten baulichen Veränderung im Sinne von § 20 Abs. 2 WEG, so dass Eigentümer einen Anspruch auf einen Gestattungsbeschluss geltend machen können. Die aktualisierte Handlungsempfehlung erläutert, mit welchen Vorgaben die Errichtung von Balkonkraftwerken gestattet werden kann und zwar sowohl für den Einzelfall als auch im Rahmen eines allgemeinen Grundlagenbeschlusses in einer Gemeinschaft. Entsprechende Beschlussmuster finden Sie ebenfalls in der Handlungsempfehlung. Daneben können in Eigentümergemeinschaften nun Gebäudestromanlagen betrieben werden, durch welche die Eigentümer/Nutzer direkt mit hauseigenem Strom versorgt werden, ohne den Umweg über einen Netzbetreiber. Die Handlungsempfehlung beleuchtet die bei der Entscheidungsfindung für eine Anlage zu beachtenden Aspekte. (Aktualisierte Fassung Stand Oktober 2024, PDF-Datei zum Download: 3,9 MB)

Mitglieder: 0,00 € (0,00 € zzgl. 19,00 % USt.)
Nichtmitglieder: 46,41 € (39,00 € zzgl. 19,00 % USt.)
Dienstleister: 46,41 € (39,00 € zzgl. 19,00 % USt.)



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Formulierungshilfen Mietrecht

Gestattung der Installation durch den Vermieter

Sehr geehrte/r _____,

Für die von Ihnen gemietete Wohnung (...Angaben zur Wohnung gemäß der Beschreibung im Mietvertrag...) haben Sie um die um Erlaubnis zur Montage eines Steckersolargeräts an dem Balkon der von Ihnen gemieteten Wohnung gebeten.

Gerne erteile ich die Erlaubnis wie folgt:

Konkret erlaubt wird die Montage einer Steckersolaranlage der Marke _____. Die Anlage besteht aus 2 Solarmodulen mit einer Ausgangsleistung von je 400 Watt mit einer Größe von ____ cm X ____ cm mit schwarzer Umrandung.

Für die Wirksamkeit der Erlaubnis müssen die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt bzw. nachgewiesen werden:



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Formulierungshilfen Mietrecht

Gestattung der Installation durch den Vermieter

Konkrete Voraussetzungen, deren Erfüllung gefordert werden sollte (1):

- ✓ Vorabnachweis einer Bestätigung der Haftpflichtversicherung des Mieters, dass sich der Versicherungsschutz auch auf mögliche Gefahren erstreckt, die von den Solarmodulen ausgehen können.
- ✓ Vorabbestätigung eines Fachmanns, dass der Balkon geeignet ist, das Gewicht der Solarmodule tragen zu können.
- ✓ Vorabnachweis durch einen Fachmann, dass die vorhandene Elektroinfrastruktur geeignet ist, gefahrlos ein Steckersolargerät betreiben zu können. Insbesondere ist der Nachweis zu erbringen, dass die im Bereich des Balkons vorhandene Steckdose als Einspeisesteckdose geeignet ist. Sollte dies nicht der Fall sein, ist eine geeignete Einspeisesteckdose durch ein Fachunternehmen zu installieren.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Formulierungshilfen Mietrecht

Gestattung der Installation durch den Vermieter

Konkrete Voraussetzungen, deren Erfüllung gefordert werden sollte (2):

Haftungsklausel im Rahmen der Gestattungsvereinbarung

- ✓ Der Mieter ist also für eine korrekte Installation, Wartung und den richtigen Versicherungsschutz verantwortlich. Ihm obliegt die Pflicht zur Verkehrssicherung, die ihm vom Vermieter somit übertragen wird. Diese Vereinbarung gilt aber nur, wenn sie explizit vertraglich festgelegt wurde. Entsprechendes ist in der Gestattungsvereinbarung zur Balkon-PV festzulegen.
- ✓ Mögliche Formulierung einer Klausel zur Verkehrssicherung und Haftung im Rahmen einer Gestattungsvereinbarung:
"Die Haftung des Mieters erstreckt sich sowohl dem Vermieter als auch Dritten gegenüber auf alle durch das Steckersolargerät, insbesondere durch dessen Anbringung, Installation und Betrieb, verursachte Schäden. Der Mieter ist verpflichtet, den Betrieb des Balkon-Steckersolargerätes seiner Haftpflichtversicherung anzuzeigen und dem Vermieter auf Verlangen hierüber einen Nachweis zu erbringen. Der Mieter stellt den Vermieter insoweit von sämtlichen Ansprüchen Dritter, welche im Zusammenhang mit dem Balkon-Steckersolargerät stehen, frei."



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Formulierungshilfen Mietrecht

Gestattung der Installation durch den Vermieter

Konkrete Voraussetzungen, deren Erfüllung gefordert werden sollte (3):

- ✓ Konkrete Vorgaben zur Platzierung der Solarmodule (z.B. *„bündig mit dem oberen Abschluss der Balkonbrüstung zu montieren sowie Bedingung, dass für den Zugang der Feuerwehr per Leiter im Fall eines Notfalls eine Breite von 1,20 Metern verbleibt.“*)
- ✓ Ggfls. Vorgabe, dass das Steckersolargerät stets plan zu betreiben ist und nicht unter Ausnutzung eines ggf. vorhandenen Neigungswinkels installiert wird.
- ✓ Nach erfolgter Montage des Steckersolargeräts unverzüglicher Nachweis durch Bestätigung eines Fachmanns, dass das Steckersolargerät fachgerecht und sturmfest montiert ist.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Formulierungshilfen Mietrecht

Gestattung der Installation durch den Vermieter

Konkrete Voraussetzungen, deren Erfüllung gefordert werden sollte (4):

- ✓ Hinweis, dass das Steckersolargerät erst nach erfolgter Anmeldung der Anlage im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur in Betrieb genommen werden kann. Hinweis, dass bei Notwendigkeit der Installation eines anderen Stromzählers (eventuelle Maßgaben des Netzbetreibers), die entsprechende Installation fachmännisch und auf Kosten des Mieters durchzuführen ist und die Inbetriebnahme erst nach erfolgtem Zähleraustausch erfolgen darf.
- ✓ Hinweis, dass bei erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen, das Steckersolargerät auf Kosten des Mieters vorübergehend zu demontieren ist. Nach erneuter Montage ist erneut eine Bestätigung eines Fachmanns nachzuweisen, dass diese fachgerecht und sturmsicher erfolgte.
- ✓ Hinweis, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses das Steckersolargerät zu demontieren ist.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Beispiel für Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag



Zusatzvereinbarung für Solaranlage / Balkonkraftwerk / Mini-PV-Anlage / Balkonmodul

Zusatzvereinbarung Nr. _____ zum Mietvertrag vom _____

Mieter _____

Straße und Hausnummer des Mietobjekts _____

Ort des Mietobjekts _____

bundeweit gültig | aktuellste BGH-Rechtsprechung

Zusatzvereinbarung Nr. _____ zum Mietvertrag vom _____

Zwischen

_____ Vermieter

und

_____ Mieter

wird über die Anbringung einer Solaranlage / Balkonkraftwerk / Mini-PV-Anlage / Balkonmodul (nicht Zutreffendes streichen) mit max. 800 Watt auf dem Balkon / Terrasse / Garagendach / _____ folgende Vereinbarung getroffen:

Dem Mieter wird die Anbringung der vorbezeichneten Anlage an der vorbezeichneten Stelle unter Vorbehalt der Einhaltung der nachfolgenden Punkte genehmigt:

1. Dem Vermieter ist **vor der Installation** das Modell und die Größe der Anlage bzw. der Anlagenbestandteile mitzuteilen. Montageort und Montageart sind vor der Installation mit dem Vermieter abzustimmen. Auf die Gesamtansicht der Fassade bzw. des Objekts muss Rücksicht genommen werden.
2. Die Installation und die Montage der Anlage sowie die Einbindung der Anlage in die Hauselektrik müssen **fachmännisch** erfolgen. Insbesondere ist auf die Verwendung von hierfür zugelassenen Materialien und Zubehörteilen sowie deren fachmännische Verwendung und den fachmännischen Einbau zu achten.
Dies gilt insbesondere für:
 - a. erforderliche Kabel und Einspeisestecker
 - Wieland Stecker oder Wieland Steckdose
 - Schuko Stecker, wenn der vorhandene Wechselrichter über einen NA-Schutz (= Netz- und Anlagenschutz für Solaranlagen) verfügt, der unverzüglich abschaltet, wenn es Probleme im Hausnetz gibt
 - b. Außensteckdose oder Wanddurchlass vom Balkon zu innenliegender Steckdose
 - c. Optional: Stromzähler

3. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter unaufgefordert über die Anlage einen entsprechenden **Versicherungsnachweis** vorzulegen und diesen über die gesamte Betriebszeit der Anlage aufrecht zu erhalten.

4. Aktuell bestehende oder in Zukunft neu eingeführte **behördliche Auflagen** im Zusammenhang mit Betrieb und Installation der Anlage sind durch den Mieter auf seine Kosten zu erfüllen. Der Vermieter verpflichtet sich, soweit erforderlich, bei der Erfüllung der Auflagen mitzuwirken. Sollten ihm hierdurch Kosten entstehen, sind diese durch den Mieter zu tragen.

5. Der Mieter hat bis zum _____ eine **zusätzliche Kautions** in Höhe von _____ € an den Vermieter zu entrichten. Diese zusätzliche Kautions dient ausschließlich der Sicherung von Forderungen, die im Zusammenhang mit der vorbezeichneten Anlage entstehen.

6. Beim Auszug ist der Mieter verpflichtet, den **ursprünglichen Zustand** wiederherzustellen. Anderweitige Absprachen zwischen Vermieter und Mieter sind schriftlich zu treffen.

_____, den _____
Ort Datum

Vermieter Mieter

GdW Arbeitshilfe 93

Balkon-PV-Anlagen

Aktuelle Informationen für
Wohnungsunternehmen zum
proaktiven Umgang mit
Balkon-Photovoltaik-Anlagen



Referent:
Alf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

2. Aktualisierte Auflage, August 2024, 38 Seiten

Download:

https://www.gdw.de/media/2023/01/24_08_07_gdw_ah_93_balkon_pv_endfassung.pdf



- 1 Das Balkonkraftwerk bei Miete und WEG
- 2 Anspruch des WEG-Eigentümers
- 3 Anspruch des Mieters
- 4 Besonderheiten bei vermieteten Eigentumswohnungen
- 5 Behördliche Erlaubnis- und Anzeigepflichten
- 6 (Haftungs-)rechtliche Absicherung (WEG / Vermieter)
- 7 Folgen vertragswidrigen Verhaltens (WEG / Miete)
- 8 Beschlussvorlagen und Formulierungshilfen
- 9 Sonstiges



Referent:

Ralf Schönfeld

Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:

Thomas Engelbrecht

Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Möglichkeit zur gesonderten Verwaltervergütung

- ✓ Insbesondere bei Genehmigungen im Einzelfall kann ein erhöhter Verwaltungsaufwand beim Verwalter entstehen.
- ✓ Verwalter sollten deshalb bei der Kalkulation der Vergütung den individuellen Aufwand im Zusammenhang mit Balkonkraftwerken prüfen.
- ✓ Relevant ist dabei u.a.,
 - ☑ in welchem Umfang der Verwaltung gesonderte Überprüfungs-/Überwachungspflichten übertragen werden, oder
 - ☑ ob die bloße Prüfung/Dokumentation von Unterlagen (z. B. Abgleich der Anlage mit dem Nachweis der Registrierung im Marktstammdatenregister) gefordert wird.
- ✓ Ob Verwalter sich die übertragenen Aufgaben im Zusammenhang mit Balkonkraftwerken durch eine Pauschale oder mit einer variablen Vergütung nach Zeitaufwand vergüten lassen, ist eine Frage des Einzelfalles.
- ✓ Auf jeden Fall sollte zusammen mit dem Gestattungsbeschluss stets auch die Frage einer möglichen gesonderten Verwaltervergütung geklärt werden.



Referent:
Ralf Schönfeld
Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Haben Sie noch Fragen?



21.03.2025



Balkonkraftwerke in der WEG

OnlineSeminareLive
Wissen online erweitern!



Referent:

Ralf Schönfeld

Rechtsanwalt für Miet-,
WEG- und Immobilienrecht,
Verbandsdirektor Haus &
Grund Rheinland-Pfalz e.V.

Kontakt:

buero@rsanwalt.de



Moderator:

Thomas Engelbrecht

Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bitte beantworten Sie im Anschluss noch ein paar Fragen!
Ihr Feedback hilft uns, unser Angebot für Sie und alle
anderen Interessenten zu verbessern.

Vielen Dank!

Weitere Online-Seminare unter:
www.ivv-magazin.de/online-seminare

**IVV immobilien
vermieten & verwalten**

Das Magazin für
die Wohnungswirtschaft

Redaktion
Am Friedrichshain 22

10407 Berlin
Tel. 030 42151-336

ivv-magazin.redaktion@hussmedien.de

OnlineSeminareLive

Praxisnahe Weiterbildung mit der Fachzeitschrift
IVV immobilien vermieten & verwalten

Testen Sie zwei Ausgaben IVV und 60 Tage digitaler Zugang



Jetzt anfordern:
www.ivv-magazin.de/magazin/abonnement

**IVV Immobilien
Vermieten & Verwalten**
ist das praxisorientierte
Magazin für die
Wohnungswirtschaft

Themen:
Immobilien-Management,
Modernisierung, Sanierung,
Instandhaltung/Neubau,
Gebäude- und Heiztechnik

Aktuelle Trends, Produkte und
Branchenentwicklungen

Sonderteil
Rechtsprechung KOMPAKT
in jeder Ausgabe,
Alle rechtlichen Aspekte
und aktuellen Urteile