

Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz für ein Gesetz zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen

Berlin, den 06.07.2023

Der vorliegende Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümergeinschaften, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen zielt unter anderem darauf ab, Mieter:innen die Installation von Steckersolargeräten zur Erzeugung und Nutzung eigenen Stroms zu erleichtern. Hierzu nehmen wir folgendermaßen Stellung:

Nach § 554 Absatz 1 BGB kann der Mieter verlangen, dass der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen. Die Vorschrift greift Tatbestände der Mietermodernisierung auf, mit denen der Gesetzgeber gesamtgesellschaftlich erwünschte Entwicklungen unterstützen und fördern will, indem er Mieter:innen Individualansprüche auf Zustimmung des Vermieters zur Vornahme bestimmter Arten von baulichen Veränderungen einräumt. Bei der Einführung der Vorschrift im Jahre 2020 wurde der zuvor in § 554a BGB a.F. geregelte Anspruch auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen zur Barrierereduzierung in den neuen § 554 BGB integriert und um Ansprüche auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen zum Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge und zum Einbruchsschutz ergänzt, um die Elektromobilität der Gesellschaft und die Sicherheit der Bevölkerung zu stärken.

§ 20 Absatz 2 Nr. 1 bis 3 WEG bestimmt, dass Wohnungseigentümer:innen gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsprechende angemessene bauliche Veränderungen verlangen können. Die Vorschrift gewährleistet für das vermietete Wohnungseigentum einen Gleichlauf zwischen dem Miet- und dem Wohnungseigentumsrecht,

so dass die Umsetzung des Anspruchs des Mieters gegen seinen Vermieter in dessen Verhältnis als Wohnungseigentümer zur Gemeinschaft der Eigentümer möglich wird.

Der Deutsche Mieterbund begrüßt ausdrücklich, dass sowohl Mieter:innen als auch Wohnungseigentümer:innen einen gesetzlich geregelten Anspruch auf Zustimmung zur Installation von Steckersolargeräten erhalten sollen, indem die Kataloge des § 554 Absatz 1 BGB und des § 20 Absatz 2 WEG um die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte (auch Balkonkraftwerke genannt) erweitert werden. Im Zuge der Energiewende und angesichts der geopolitischen Lage kommt der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Mieter:innen können hierzu ihren je eigenen Beitrag leisten, wenn ihnen ermöglicht wird, mit Steckersolargeräten Strom zum Eigenverbrauch zu erzeugen. Das Interesse bei Mieter:innen ist nicht zuletzt angesichts der hohen Energiepreise groß.

Aktuell ist die Frage, ob Mieter:innen einen Anspruch auf Zustimmung zur Installation von Steckersolargeräten haben, mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Da die Installation solcher Geräte regelmäßig mit Substanzveränderungen verbunden ist, wird die Installation nicht mehr dem vertragsgemäßen Gebrauch zugeordnet, den Mieter:innen ohne besondere Einwilligung des Vermieters ausüben dürfen. Vielmehr wird die Installation als vertragswidrige Nutzung betrachtet, deren Beseitigung der Vermieter verlangen kann. Nur ausnahmsweise soll der Vermieter eine Installation nach Treu und Glauben (242 BGB) genehmigen bzw. dulden müssen. Er dürfe dem Mieter die Nutzung einer Solaranlage auf dem Balkon nicht ohne triftigen Grund versagen, wenn diese baurechtlich zulässig, optisch nicht störend, leicht zurückbaubar und fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert sei sowie keine erhöhte Brandgefahr von der Anlage ausgehe (AG Stuttgart, Urteil vom 30. März 2021, 37 C 2283/20, juris, m.w.N.). Damit allerdings wird die Frage des „Ob“ mit Detailfragen der Art und Weise der Installation vermengt, so dass schon die Frage, ob eine Installation in Betracht kommt, für Mieter:innen nicht abschätzbar ist.

Zudem ist eine Installation beim vermieteten Wohnungseigentum derzeit nicht umsetzbar, weil ein dazu notwendiger Anspruch vermietender Wohnungseigentümer:innen gegen die Gemeinschaft auf Zustimmung zur Installation eines Steckersolargerätes nicht anerkannt wird. Die Installation solcher Geräte sei von § 20 Absatz 2 WEG nicht umfasst; eine analoge Anwendung der Vorschrift scheide aus und lasse sich auch nicht unter Rückgriff auf die Staatszielbestimmung des Klimaschutzes (Artikel 20a GG) begründen, weil aus Staatszielbestimmungen regelmäßig keine direkten Rechte Einzelner folgten (vgl. AG Konstanz, Urteil vom 9. Februar 2023, 4 C 425/22 WEG, juris m.w.N.).

Vor diesem Hintergrund ist es richtig und wichtig, einen Anspruch von Mieter:innen und Wohnungseigentümer:innen auf Zustimmung des Vermieters bzw. der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Installation von Steckersolargeräten zu begründen, indem die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte in den Katalog des § 554 Absatz 1 BGB-E aufgenommen sowie § 20 Absatz 2 WEG entsprechend erweitert wird.

Die Interessen von Vermieter:innen sind ausreichend dadurch gewahrt, dass ein Zustimmungsanspruch nach § 554 Absatz 1 Satz 2 BGB nicht besteht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Im Rahmen der hiernach notwendigen Abwägung kann berechtigten Bedenken des Vermieters gegen die Installation, z.B. Sicherheitsbedenken, gegebenenfalls Rechnung getragen werden.

Ergänzend geben wir zur Anknüpfung an § 554 Absatz 1 BGB zu bedenken, dass dessen aktuelle Ausgestaltung nicht ausreichend zielführend ist, wenn gesamtgesellschaftliche Entwicklungen gefördert werden sollen.

Dies gilt insbesondere für den Rückbauanspruch des Vermieters nach Vertragsende, der Mieter:innen zur Beseitigung auch dann verpflichtet, wenn die durchgeführte Maßnahme der gesetzgeberischen Zielstellung entspricht und auch für andere Mieter:innen nutzbar wäre. Eine Rückbauverpflichtung erscheint insoweit nicht angemessen. Dem Interesse des Vermieters, vor der Übernahme unzumutbarer Änderungen geschützt zu werden, kann bei der vorgesehenen Interessenabwägung nach § 554 Absatz 1 Satz 2 BGB Rechnung getragen werden.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Maßnahmen für Mieter:innen meist mit erheblichen Investitionen verbunden sind. Verbleibt die Veränderung nach dem Ende des Mietverhältnisses beim Vermieter, kann dieser den damit verbundenen wirtschaftlichen Vorteil sowohl bei einer anschließenden Eigennutzung als auch bei einer Neuvermietung nutzen; eine Pflicht, den Mieter für den Restwert seiner Investitionen zu entschädigen, sieht das geltende Recht nicht vor. Lediglich für den Fall, dass der Mieter von seinem Wegnahmerecht nach § 539 Absatz 2 BGB Gebrauch machen und der Vermieter eine Wegnahme abwenden will, ist der Vermieter nach § 552 Absatz 1 BGB zur Zahlung einer angemessenen Entschädigung verpflichtet. Vor diesem Hintergrund sollte Mieter:innen generell ein Anspruch gegen den Vermieter auf eine Entschädigung für den Restwert getätigter Investitionen eingeräumt werden, wenn die Veränderung beim Vermieter verbleibt.