

# Inhalt

1. Vorüberlegung .....	1
2. Die Neuregelung 2024 zu Balkonkraftwerken im Mietrecht und im Wohnungseigentumsrecht .....	2
3. Beschreibung eines Balkonkraftwerks (BKW)/Steckersolaranlage .....	6
4. Leistung eines BKW .....	7
5. Verwendung eines BKW .....	8
5.1 Installation des BKW .....	8
5.2 Betrieb des BKW .....	8
5.3 Wartung des BKW .....	9
5.4 Auswirkung der Stromspeisung auf die Netzstabilität .....	9
6. Erlaubnis- und Anzeigerfordernisse außerhalb des Mietrechts .....	10
7. Erlaubnispflicht durch den Vermieter aufgrund baulicher Veränderung .....	11
7.1 Anspruch des Mieters auf Erlaubniserteilung .....	11
7.2 Interessenabwägung .....	11
7.3 Überprüfung der baulichen Geeignetheit des Balkons .....	12
7.4 Überprüfung der Elektroanlage der Wohnung .....	13
7.5 Einfluss auf andere Mietvertragsverhältnisse des Vermieters .....	13
7.6 Einfluss auf Brandschutz und Rettungswege .....	14
7.7 Einfluss auf die Nachbarrechtssituation des Grundstücks .....	15
7.8 Wirkungsgrad des BKW .....	15
8. Versicherungen .....	17
8.1 Versicherungsschutz des Vermieters .....	17

8.1.1	Gebäudeversicherung .....	17
8.1.2	Eigentümerhaftpflichtversicherung .....	17
8.1.3	Versicherungsprämien .....	17
8.2	Versicherungsschutz des Mieters .....	18
8.2.1	Haftpflichtversicherung .....	18
8.2.2	Wohngebäudeversicherung .....	18
8.2.3	Betreiberhaftpflichtversicherung .....	19
8.2.4	Anlagenversicherung .....	19
9.	Rückbau des BKW .....	20
9.1	Vorübergehender Rückbau des BKW .....	20
9.2	Endgültiger Rückbau des BKW .....	20
9.3	Reaktion des Vermieters bei unrechtmäßiger baulicher Veränderung der Mietsache durch den Mieter .....	21
10.	Entsorgung des BKW .....	22
11.	Kosten im Zusammenhang mit der Verwendung eines BKW .....	23
12.	Wirtschaftliche Sicherheit für den Rückbau des BKW und durch die Anlage bedingte Schäden .....	25
12.1	Zusätzliche Kautions .....	25
12.2	Kautions als Bedingung der Erlaubniserteilung .....	25
12.3	Vereinbarung der Kautions .....	26
12.4	Höhe der Kautions .....	27
12.5	Versicherung kein Ersatz für Kautions .....	27
12.6	Umgang mit der Kautions .....	28
12.7	Verwertung der Kautions .....	28
12.8	Rückgabe der Kautions .....	29
13.	Interessenabwägung .....	30
13.1	Interessen des Mieters .....	30
13.2	Interessen des Vermieters .....	32
13.3	Abwägung der Interessen .....	34

14. Form der Anfrage des Mieters auf Erlaubnis des Vermieters.....	35
15. Frist der Erlaubniserklärung.....	36
15.1 Keine Pflicht zur unverzüglichen Reaktion des Vermieters ....	36
15.2 Keine entsprechende Anwendung der Überlegungsfrist des Modernisierungsrechts .....	37
15.3 Angemessene Überlegungsfrist des Vermieters .....	38
16. Reaktion des Vermieters auf das Angebot.....	40
16.1 Annahme des Angebots .....	40
16.2 Keine Annahme des Angebots .....	40
16.3 Verspätete Annahme des Angebots .....	40
16.4 Veränderte Annahme des Angebots.....	41
16.5 Mehrheit von Personen auf Seiten der Mietvertragsparteien.....	41
16.6 Praxistipps für die Annahmeerklärung des Vermieters.....	41
16.6.1 Allgemeine Anfrage.....	42
16.6.2 Konkrete Anfrage .....	42
16.6.3 Schweigen des Vermieters auf Anfrage des Mieters .....	43
17. Anspruch auf Erlaubniserteilung .....	44
18. Form der Erlaubniserklärung.....	45
19. Inhalt der Erlaubniserklärung .....	46
20. Wesentliche Punkte der Vereinbarung.....	47
21. Zeitpunkt des Abschlusses einer Vereinbarung .....	48
22. Änderung des Mietvertrages .....	49
23. Voraussetzungen der Erlaubniserteilung des Vermieters im Mietrecht .....	50

23.1	Rechtsgrund des Begehrens des Mieters auf Verwendung eines BKW.....	50
23.2	Berechtigte Person (Mieter oder Angehöriger seines Hausstandes).....	50
23.3	Beabsichtigte (bauliche) Maßnahme (Aufstellungsort, Befestigung, Verbindung zur Elektroanlage usw.).....	51
23.4	Auswirkungen auf die Mietsache und die übrigen Mieter.....	51
23.5	Erteilung der Erlaubnis des Vermieters .....	51
23.6	Widerruf der Erlaubnis.....	52
24.	Vorschlag einer mietvertraglichen Vereinbarung (Gestattungsvereinbarung) .....	53
25.	Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters auf vertragswidriges Verhalten des Mieters.....	54
25.1	Im laufenden Mietverhältnis.....	54
25.2	Bei beendetem Mietverhältnis .....	55
26.	Prozessuales im Mietrecht.....	56
26.1	Durchsetzung des Erlaubnisanspruchs des Mieters .....	56
26.2	Durchsetzung des Unterlassungsanspruchs des Vermieters..	57
27.	Andere bauliche Veränderungen.....	58
27.1	Bauliche Veränderungen nach § 554 BGB.....	58
27.1.1	Die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dienen.....	59
27.1.2	Die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen .....	60
27.1.3	Die dem Einbruchschutz dienen .....	61
27.1.4	Die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen .....	61
27.1.5	Durchsetzung der Erlaubnis.....	61
27.2	Bauliche Veränderungen aufgrund Mangelbeseitigungsmaßnahmen .....	62
27.3	Andere bauliche Veränderungen des Mieters .....	62
27.3.1	Stellungnahme .....	63

27.3.2	Die verschiedenen Ansichten zur Zulässigkeit von Veränderungen an der Mietsache .....	64
27.3.3	Erlaubnispflicht des Vermieters.....	66
27.3.4	(Bauliche) Veränderungen .....	67
27.4	Beseitigung der mieterseitigen Veränderungen.....	67
27.4.1	Unmittelbar nach Vornahme der Veränderung.....	68
27.4.2	Bei Beendigung des Mietvertragsverhältnisses .....	68
27.4.3	Bei Rückgabe der Mietsache .....	70
27.4.4	Bei Wegfall der Verwendungsabsicht oder -möglichkeit.....	71
27.4.5	Bei Eintritt des vereinbarten Zeitpunkts .....	71
<b>28.</b>	<b>Installation und Vermietung des BKW durch den Vermieter .....</b>	<b>72</b>
28.1	Modernisierungsmaßnahme i. S. d. § 555 b BGB .....	72
28.1.1	Modernisierung bei Leerstand .....	72
28.1.2	Modernisierung bei vermietetem Zustand.....	72
28.1.3	Bauliche Veränderung zum nachhaltigen Schutz des Klimas .....	72
28.1.4	Bauliche Veränderung zur Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache .....	73
28.2	Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme.....	74
28.3	Auswirkung auf die Miethöhe .....	74
28.3.1	Modernisierungsmieterhöhung .....	74
28.3.2	Berücksichtigung bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete .....	75
28.3.3	Betriebskostenzahlung.....	75
28.4	Gesonderte Vermietung des BKW.....	76
28.5	Vertrag über Energieversorgung .....	77
28.6	Achtung bei Milieuschutz.....	77
<b>29.</b>	<b>BKW im Wohnungseigentumsrecht .....</b>	<b>78</b>
29.1	Privilegierte bauliche Maßnahmen .....	78
29.2	Voraussetzungen der Verwendung eines BKW.....	79
29.3	Anspruch des einzelnen Eigentümers auf Beschlussfassung durch die Gemeinschaft .....	79

29.4 Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer- gemeinschaft .....	80
29.4.1 Vornahmebeschluss.....	80
29.4.2 Gestattungsbeschluss.....	80
29.4.3 Reichweite der Entscheidungskompetenz der WEG ..	81
29.4. Beschlussersetzungsklage .....	82
29.5 Feststellungsklage.....	82
29.6 Kosten der baulichen Maßnahme.....	82
Anlage A – Mietvertragliche Vereinbarung zur Verwendung einer Steckersolaranlage .....	83
Anlage B – Checkliste.....	86
Anlage C – Weiterführende Fundstellen.....	88
Literaturverzeichnis .....	89
Stichwortverzeichnis .....	90