

Geszentwurf

der Fraktion der CDU/CSU

Entwurf eines Gesetzes zum beschleunigten Ausbau von Balkonkraftwerken (BalKraftBeschG)

A. Problem

Mit steckerfertigen Photovoltaik-Anlagen (sog. Balkonkraftwerken) können Haushalte, egal ob Mietpartei oder Eigentümer, ihren Strom selbst erzeugen. Dies reduziert die Stromkosten, macht unabhängiger und leistet einen Beitrag zum Klimaschutz. Diese Möglichkeit ist ein kostengünstiger Einstieg in die Nutzung Erneuerbarer Energien, der unkompliziert und leicht realisierbar für alle sein muss.

Derzeit besteht kein Anspruch für Mieter und Wohnungseigentümer, steckerfertigen Photovoltaik-Anlagen eigenständig installieren zu dürfen. Vielmehr ist dies von der Zustimmung des Vermieters bzw. bei Wohneigentumsobjekten von der Eigentümergemeinschaft abhängig. Diese Zustimmungserfordernisse stellen große Hindernisse beim beschleunigten Ausbau von Balkonkraftwerken dar.

B. Lösung

Mit dem Gesetz werden Ansprüche von Mietern und Eigentümern für die Anbringung und Nutzung von Balkonkraftwerken geschaffen.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger entsteht nicht.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Erfüllungsaufwand für gewerbliche Vermieter entsteht im Rahmen der Durchführung des Anspruchs der Mieterinnen und Mieter.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Keine.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Erfüllungsaufwand für die Verwaltung entsteht nicht.

F. Weitere Kosten

Keine.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt

Entwurf eines Gesetzes zum beschleunigten Ausbau von Balkonkraftwerken (BalKraftBeschG)

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

§ 20 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In Nummer 3 wird das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt.
2. In Nummer 4 wird nach dem Wort „Kapazität“ das Wort „und“ eingefügt.
3. Folgende Nummer 5 wird angefügt

„5. der Nutzung von steckerfertigen Photovoltaik-Anlagen auf und an einem ausschließlich selbst genutzten Balkon oder einer ausschließlich selbst genutzten Terrasse“.

Artikel 2

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

§ 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Überschrift werden die Wörter „und Einbruchsschutz“ durch die Wörter „Einbruchschutz und steckerfertige Photovoltaik-Anlagen“ ersetzt.
2. In Absatz 1 Satz 1 werden die Wörter „oder dem Einbruchsschutz“ durch die Wörter „dem Einbruchschutz oder der Nutzung von steckerfertigen Photovoltaik-Anlagen“ ersetzt.

Artikel 3

Inkrafttreten

Das Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Berlin, den 23. Mai 2023

Friedrich Merz, Alexander Dobrindt und Fraktion

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Im Zuge der angestrebten Energiewende hin zu Erneuerbaren Energien ist die vermehrte Nutzung von steckerfertigen Photovoltaik-Anlagen zu unterstützen. Denn die Nutzung von eigenproduziertem Solarstrom führt nicht nur zur Einsparung von Kosten, sondern auch zur Einsparung von dezentral erzeugter Energie und entlastet die Netze. Ein gesicherter gesetzlicher Anspruch auf Anbringung einer Anlage bei einem Miet- oder Wohneigentumsobjekt besteht bislang nicht.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Die Anbringung einer steckerfertigen Photovoltaik-Anlage gilt regelmäßig als bauliche Veränderung der Mietsache, da die Befestigung in der Regel an der Fassade des Hauses bzw. der Außenseite des Balkons erfolgt. Eine bauliche Veränderung des Hauses bedarf grundsätzlich der Zustimmung des Vermieters und bei Wohneigentumsobjekten der Eigentümergemeinschaft. Installiert ein Mieter oder Eigentümer eine Anlage ohne Zustimmung, besteht nach derzeitiger Rechtslage regelmäßig ein Anspruch auf Beseitigung und Wiederherstellung des vertragsgemäßen bzw. vormaligen Zustands.

In der jüngeren Rechtsprechung ist eine Tendenz erkennbar, Mietern im Verhältnis zum Vermieter einen Anspruch auf Anbringung einer steckerfertigen Photovoltaik-Anlage nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB zuzugestehen. Im Verhältnis des vermietenden Eigentümers zur Wohnungseigentümergeinschaft wird die Heranziehung von § 242 BGB jedoch regelmäßig abgelehnt. Dies führt dazu, dass ein Mieter zwar gegenüber dem Vermieter einen Anspruch auf Anbringung der Anlage hat, die Wohnungseigentümergeinschaft jedoch auf Beseitigung der Anlage bestehen kann. Diesen Widerspruch und die damit verbundene Rechtsunsicherheit gilt es auszuräumen. Auch ein (Mit-) Eigentümer kann derzeit gegenüber der Eigentümergemeinschaft nicht verlangen, eine steckerfertige Photovoltaikanlage installieren zu dürfen, da solche baulichen Veränderungen nicht zu den nach dem Wohnungseigentümergebiet privilegierten Vorhaben gehören.

III. Lösung

Für Mieter soll gegenüber ihrem Vermieter und für (Mit-) Eigentümer soll gegenüber ihrer Eigentümergemeinschaft ein Anspruch auf Anbringung und Nutzung von steckerfertigen Photovoltaik-Anlagen gesetzlich geregelt werden. Dabei sind im Rahmen der Interessenabwägungen, die in § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB bzw. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG angelegt sind, die nachbarschaftlichen Rechte wie etwa die Vermeidung von Blendwirkung sowie die Verpflichtungen des Nutzers einer steckerfertigen Photovoltaik-Anlage zu deren fachgerechten, die Bausubstanz nicht nachhaltig beschädigenden und gefahrenfreien Anbringung und Nutzung sowie zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bei Entfernen der Anlage zu berücksichtigen. Der Nutzer ist insofern dazu angehalten, diejenige Installationsart zu wählen, welche am leichtesten rückbaubar ist und die geringste optische Beeinträchtigung darstellt. Dem Vermieter bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft soll es vorbehalten bleiben, auf ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebäudes hinwirken zu können. Bei den in § 554 Abs. 1 S. 2 BGB und § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG angelegten Interessenabwägungen ist insbesondere zu berücksichtigen, ob und in welchem Umfang der Vermieter bzw. die Eigentümergemeinschaft bereits Investitionen in Photovoltaikanlagen zum Beispiel im Rahmen von Mieterstrommodellen getätigt hat oder tätigen will. Die Amortisation solcher Investitionen soll durch die Installation von zusätzlichen steckerfertigen Photovoltaikanlagen nicht vereitelt werden.

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollen insbesondere Anmeldeverfahren und die technische Umsetzung weiter vereinfacht werden.

IV. Alternativen

Keine.

V. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und des Bürgerlichen Gesetzbuches ergibt sich aus Art. 74 Absatz 1 Nummer 1 Grundgesetz.

VI. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Entwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, vereinbar.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes)

In § 20 Abs. 2 wird eine neue Nummer 5 eingefügt, um die Nutzung von steckerfertigen Photovoltaik-Anlagen im Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft zu privilegieren. Jeder Wohnungseigentümer soll eine angemessene bauliche Veränderung verlangen können, die der Anbringung und Nutzung einer solchen Anlage dient.

Zu Artikel 2 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches)

Zu Nummer 1 (Bezeichnung des Paragrafen)

Die Änderung der Bezeichnung des Paragrafen dient der sachgerechten Aufnahme der Privilegierung von steckerfertigen Photovoltaik-Anlagen in § 554 Abs. 1.

Zu Nummer 2 (§ 554 Absatz 1 Satz 1)

In § 554 Abs. 1 Satz 1 wird die Nutzung von steckerfertigen Photovoltaik-Anlagen aufgenommen, um dem Mieter einen grundsätzlichen Anspruch auf die Anbringung und Nutzung einer Anlage gegenüber dem Vermieter zu gewährleisten.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt