



*Geiser & von Oppen*

Rechtsanwälte

# Aktuelle rechtliche Rahmenbedingungen für Solarthermie



---

# Rechtliche Rahmenbedingungen - Überblick

➤ **Welche Regelungen sind zu beachten, was kann verbessert werden?**

- **Mietrecht**
- **WEG-Recht**
- **Eigentumsrechtliche Aspekte**
- **Öffentlich-rechtliche Aspekte (Nutzungspflichten, „Nutzungsrechte“, Genehmigungspflichten)**
- **Öffentliche Förderung**
- **Steuerrecht**

---

# Mietrecht

- **Errichtung – Duldungspflicht (§ 554 BGB)**
- **Mieterhöhung - Wohnraum (§ 558, 559 BGB)**
- **Betrieb der Anlage (§ 556 BGB)**

---

# Errichtung der Anlage - Duldungspflicht, § 554 BGB

- **Muss der Mieter die Errichtung einer Solaranlage hinnehmen?**

- **Hintergrund.** Anspruch auf Erhaltung des Vertragsgegenstandes (Instandhaltung) Kündigungsausschluss § 573 BGB -
- **Maßnahme zur Einsparung von Energie.** Ja, wenn es sich dabei um eine „Maßnahme zur Einsparung von Energie“ handelt. Diese Frage war umstritten (Endenergie/Primärenergie), dürfte aber durch eine Entscheidung des BGH aus dem Jahre 2008 entschieden sein: Einsparung von Energie = Einsparung von Primärenergie. **Gesetzliche Klarstellung empfohlen.**
- **Keine Härte.** Ja, wenn die Maßnahme für den Mieter oder ihm zuzurechnende Personen nicht zu einer unzumutbaren Härte führt. Ob eine Härte zulasten des Mieters vorliegt, ist durch Abwägung zwischen Vermieter- und Mieterbelangen zu klären. Der Vermieter kann ein Interesse an der Einsparung von Energie nicht geltend machen. **Einsparung von Energie als Abwägungsbelange empfohlen.**
- **Modernisierungsankündigung.** Aufwand rechtlich kaum zu reduzieren. **Zeitliche Beschränkung des Widerspruchsrecht, Heilbarkeit von Mängeln im Prozess sollten vorgesehen werden.**

---

# Mieterhöhung – Mieterhöhung bei Modernisierung, § 559 BGB

- Kann der Vermieter die konkreten Kosten der solaren Modernisierungsmaßnahme auf den Mieter umlegen?
  - **Maßnahme der Modernisierung.** Ja. Wenn es sich um eine Maßnahme der Modernisierung handelt (siehe § 554). Umstritten, wenn es sich um eine Maßnahme handelt, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z.B. Pflicht nach BW-EWärmeG).
  - **Umlagefähige Kosten.** Grundsätzlich alle Kosten. Im Detail gibt es aber zahlreiche Abgrenzungsprobleme z.B. zu Instandhaltungskosten, Kosten der Mängelbeseitigung, Pflichtmaßnahmen (EnEV?), Finanzierungskosten. **Vereinfachung kaum möglich**

---

# Mieterhöhung – Mieterhöhung bei Modernisierung, § 559 BGB

- Kann der Vermieter die konkreten Kosten der Modernisierungsmaßnahme auf den Mieter umlegen?
  - **Modernisierungsquote.** 11% der aufgewendeten Kosten. Keine Begrenzung durch die ortsübliche Vergleichsmiete! Keine Begrenzung durch die Warmmietenneutralität. Rentabilität nach ca. 8-10 Jahren gewährleistet. Vor diesem Hintergrund „Investor-Nutzer- Dilemma“ Definitionsfrage.
  - **Ordnungsgemäße Erhöhungserklärung.** Die Kosten und die Voraussetzungen der Erhöhungserklärung sind zu erläutern. Im Detail kann es viele Schwierigkeiten geben. Vereinfachung ist kaum möglich, aber die **Möglichkeit der Heilbarkeit** von Fehlern.
  - **Ordnungsgemäße Modernisierungserklärung.** Fehlerhafte Erklärung führt mindestens zum Hinauszögern der Inkrafttretens der Mieterhöhung.

---

# Mieterhöhung bis zur Vergleichsmiete, § 558 BGB

- **Kann der Vermieter die Miete unabhängig davon bis zur Vergleichsmiete erhöhen, unter welchen Voraussetzungen?**
  - **Kumulative Anwendbarkeit mit § 559 BGB.** Der Vermieter kann die Miete unabhängig von einer konkreten Investition bis zur Vergleichsmiete erhöhen. Er kann die Mieterhöhung nach § 559 BGB auch mit einer Vergleichsmietenerhöhung kombinieren.
  - **Ortsübliche Vergleichsmiete.** Erhöht werden kann bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Das ist die Miete die aus den üblichen Entgelten einer Gemeinde gebildet wird für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit (Wohnwertmerkmale). Energetische Qualität soll nicht der Beschaffenheit enthalten sein, wird aber selten umgesetzt („Ökologischer Mietspiegel). **Erwähnung der energetischen Qualität im Gesetz und rechtlich klare Anforderungen an Ermittlung der „Energetischen Qualität“ wären sinnvoll.**
  - **Instrumente der Vergleichsmietenermittlung.** Einfacher Mietspiegel, qualifizierter Mietspiegel, Mieterdatenbank, Gutachten, konkrete drei Vergleichsmieten. „Ökologischer Mietspiegel“ schwer durchsetzbar. **Ökologischer Mietspiegel als Soll-Vorschrift wäre sinnvoll.**

---

# Mieterhöhung bis zur Vergleichsmiete, § 558 BGB

- Kann der Vermieter die Miete unabhängig davon bis zur Vergleichsmiete erhöhen, unter welchen Voraussetzungen?
  - **Grenzen der Mieterhöhung.** Kappungsgrenze (20 % in drei Jahren); Jahressperrfrist (Verlangen im Abstand von einem Jahr nach der letzten Mieterhöhung), Zum Zeitpunkt, zu dem die neue Miete wirksam werden, muss die Miete 15 Monaten unverändert geblieben sein.
  - **Erhöhungsverlangen.** Textform, Begründung mit Darstellung der Voraussetzungen (Mietspiegel muss nicht beigefügt werden). Fehler können im Prozess geheilt werden.
  - **Mieterzustimmung.** Mieter muss der Erhöhungsverlangen zustimmen oder verklagt werden.

---

# Miete - Betrieb

- **Sind die solaren Betriebskosten umlagefähig nach HeizKV?**
  - **Begriff „Solare Betriebskosten“:** Wartung, Betriebsstrom, nicht eingesparte Brennstoffkosten.
  - **Anwendungsbereich HeizKV:** Ja, da die Solaranlage Bestandteil der Heizung ist. Der Anwendungsbereich der HeizKV umfasst ausdrücklich Nutzung von Erneuerbaren Energiequellen. Angesichts der vielen Nachfragen, aber Klarstellung wünschenswert.
  
- **Kann ich die Wärmeversorgung ohne Mieterzustimmung auf einen Fremdversorger umstellen?**
  - **Ja**, wenn es eine vertragliche Vereinbarung (z.B. aktuelle BetriebskostenVO oder neue Version II. BerechnungsV).
  - **Nein**, wenn eine korrekte vertragliche Vereinbarung fehlt (z.B. Verweis auf alte Version der II. BerechnungsV, falscher Formularmietvertrag).
  - **Konsequenz:** In Mehrfamilienhäusern muss jeder Mietvertrag geprüft werden.
  - **Unbefriedigende Rechtslage:** Einigung nicht in Sicht.

---

# WEG

- **Welche Beschlusslage benötigt eine WEG für die Installation einer Solarwärmanlage?**
  - **Solaranlage als Modernisierungsmaßnahme gem. § 559 BGB.** Modernisierungsmaßnahmen sind und unter vereinfachten Voraussetzungen beschließbar:  $\frac{3}{4}$  Mehrheit der stimmberechtigten WEG-Eigentümer und mehr als  $\frac{1}{2}$  der Miteigentumsanteile, § 22 Abs. 2 WEG
  
- **Wie kann eine WEG einen Kredit für eine Solaranlage aufnehmen?**
  - **Geht, aber selten und bei Banken unbeliebt.** Bei kleinen Krediten (unter 3-fachem der monatlichen Hausgeldzahlung) Ermächtigung des Verwalters mit der Mehrheit der Stimmen, ansonsten Einstimmigkeit. Ist das nicht möglich, dann nur Umlagefinanzierung und ggfs. Kreditaufnahme durch den Einzelnen. Bei KfW-Krediten herrscht selbst bei der Bank Unklarheit über die Handhabung.

---

# Eigentumsrecht

- **Wer wird Eigentümer der Solaranlage, wenn sie mit dem Gebäude verbunden wird?**
  - **Grundstückseigentümer.** Der Grundstückseigentümer wird Eigentümer, das Solaranlagen als Teil der Heizung als wesentliche Bestandteile im Rechtsinne gelten. Ohne Heizungen gilt ein Haus nicht als fertig gestellt.
  - **Verhinderung des Eigentumsübergangs.** Wichtig für Contracting. Ist möglich bei Abschluss eines Dachnutzungsvertrages und zusätzliche Sicherung durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Hier wären Vereinfachungen wünschenswert.

---

# Öffentlich rechtliche Aspekte

- **Nutzungspflichten für Solaranlagen:** B-Plan, Städtebauliche Verträge, EnEV, EE-WärmeG
- **„Nutzungsrechte“ für Solaranlagen:** § 3 AVB-FernwärmeV (vertragliche Vereinbarung und Anschluss- und Benutzungszwang), Verhältnismäßigkeitsgrundsatz (z.B. Gestaltungssatzungen).
- **Genehmigungspflichten.**
  - **Baugenehmigung.** Meist nein, da Solaranlagen nach den BauO/Länder genehmigungsfrei.
  - **Denkmalschutzrechtliche Genehmigung.** Ja, Absprache mit der Behörde dringend anzuraten.
  - **Sonstige.** Sanierungs- und Entwicklungsrecht. Veränderungssperre

---

# Aktuelle rechtliche Rahmenbedingungen für Solarthermie

**Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**

- Margarete von Oppen,  
Rechtsanwälte Geiser & von Oppen, Leibnizstraße 60, 10629 Berlin,  
Tel.: + 49 30 310 192 0, [www.gvo-anwaelte.de](http://www.gvo-anwaelte.de)