

Rechtlicher Rahmen beim Umgang mit Balkon-PV-Anlagen

Online, 24.08.2022

Kurzprofil BBH-Gruppe



Die BBH-Gruppe besteht aus der Kanzlei Becker Büttner Held (BBH), der BBH AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, der Unternehmensberatung BBH Consulting (BBHC), dem Quartiergestalter BBH Immobilien und der BBH Solutions.

Unser besonderes Kennzeichen ist der interdisziplinäre Beratungsansatz, der sich durch die Zusammenarbeit von Rechtsanwält*innen, Wirtschaftsprüfer*innen, Steuerberater*innen sowie Ingenieur*innen, Wirtschaftsexpert*innen und IT-Fachleuten auszeichnet.

Zusammen entwickeln wir für Sie passgenaue Lösungen für alle Unternehmenslagen.

- ▶ rund 600 Mitarbeiter*innen
- ▶ über 4.000 Mandanten

Kurzprofil BBH



Becker Büttner Held gibt es seit 1991. Bei uns arbeiten Rechtsanwält*innen, Wirtschaftsprüfer*innen und Steuerberater*innen – sowie weitere Expert*innen in der BBH-Gruppe. Wir betreuen über 4.000 Mandanten und sind die führende Kanzlei für die Energie- und Infrastrukturwirtschaft.

BBH ist bekannt als „die“ Stadtwerke-Kanzlei. Wir sind aber auch viel mehr. In Deutschland und auch in Europa. Die dezentralen Versorger, die Industrie, Verkehrsunternehmen, Investoren sowie die Politik, z.B. die Europäische Kommission, die Bundesregierung, die Bundesländer und die öffentlichen Körperschaften, schätzen BBH.

- ▶ rund 250 Berufsträger*innen in Berlin, München, Köln, Hamburg, Stuttgart, Erfurt & Brüssel
- ▶ registrierte Interessenvertretung – Lobbyregister beim Deutschen Bundestag – R000790

Dr. Florian Wagner



Dr. Wagner ist als Rechtsanwalt im Energie- und Versorgungsbereich für Stadtwerke, Industrieunternehmen und die Wohnungswirtschaft tätig.

- ▶ Geboren 1978 in Wolfsburg
- ▶ Verheiratet, 4 Kinder
- ▶ Studium der Rechtswissenschaften an der Freien Universität Berlin
- ▶ Referendariat beim Kammergericht Berlin (Station u. a. in der Kartellrechtsabteilung einer führenden internationalen Anwaltssozietät)
- ▶ Promotion zum Dr. jur. an der Freien Universität Berlin
- ▶ Seit 2010 Rechtsanwalt bei BBH
- ▶ Umfassende Vortrags- und Publikationstätigkeit

Rechtsanwalt · Partner Counsel

99084 Erfurt · Regierungsstr. 64 · Tel +49 (0)361 644 168-225 · florian.wagner@bbh-online.de

Agenda

1. VDE-Vorgaben
2. Umgang mit Balkon-PV aus Sicht des Netzbetreibers
3. Relevanz des Marktstammdatenregisters
4. Mögliche mietrechtliche Vorgaben

Agenda

- 1. VDE-Vorgaben**
2. Umgang mit Balkon-PV aus Sicht des Netzbetreibers
3. Relevanz des Marktstammdatenregisters
4. Mögliche mietrechtliche Vorgaben

VDE-AR-N 4105 zu beachten (vgl. § 49 EnWG)

HS

- VDE-AR-N 4120
(Stand: Januar 2015)

überarbeitet

- VDE-AR-N 4120
(neuer Stand)

MS

- BDEW-TAB „Mittelspannung 2008“ und „Erzeugungsanlage am MS-Netz“

neu

- VDE-AR-N 4110

NS

- Anforderung an Zählerplätze; VDE-AR-N 4101
- Anschlussschränke im Freien; VDE-AR-N 4102
- DistributionCode 2007
- DIN VDE 0100-732
- VDEW-Materialien M-38/97
- BDEW-Musterwortlaut TAB 2007
- FNN-Hinweis „Anschluss und Betrieb von Speichern am Niederspannungsnetz“
- VDN-Richtlinie „Notstromaggregate“

neu

- VDE-AR-N 4100
(Kundenanlagen)
- **VDE-AR-N 4105
(Parallelbetrieb von Erzeugungsanlagen am Niederspannungsnetz)**

Ziffer 5.5.3 VDR-AR-N 4105

„Wird eine steckerfertige Erzeugungsanlage über eine vorhandene, spezielle Energiesteckdose (z. B. nach VDE V 0628-1) angeschlossen und ist ein Zweirichtungszähler auf dem zentralen Zählerplatz vorhanden, dürfen im Inbetriebsetzungsprotokoll E.8 die Unterschrift des Anlagenerrichters und die Angaben zum Anlagenerrichter entfallen. Ein Lageplan ist in diesem Fall nicht notwendig. Dies gilt nur bis zu einem $S_{Amax} \leq 600$ VA je Anschlussnutzeranlage.“

Agenda

1. VDE-Vorgaben
2. **Umgang mit Balkon-PV aus Sicht des Netzbetreibers**
3. Relevanz des Marktstammdatenregisters
4. Mögliche mietrechtliche Vorgaben

Ableitungen für Netzbetreiber

- ▶ Steckerfertige PV-Anlagen dürfen installiert werden; keine grundsätzliche Verhinderungsmöglichkeit für Netzbetreiber
- ▶ Im Übrigen „normale“ EE-Anlage (EEG, MaStR-VO gelten)
- ▶ Aber Vss. der Anwendungsregel einzuhalten, u. a.:
 - Anmeldung bei Netzbetreiber erforderlich
 - Einbindung in vorhandenen Stromkreis zulässig; aber: spezielle Stecker notwendig (Energisteckdose gemäß DIN VDE V 0628-1)

Insbesondere: Messstellenbetrieb

- ▶ Ohne Zweirichtungszähler kein zuverlässiges Messergebnis gewährleistet
- ▶ **Einrichtungszähler ohne Rücklaufsperr** verzerrt unzulässigerweise Netzbezug
 - Relevanz für Abrechnung Netznutzung; Strombilanzierung
 - Abrechnung Belieferung
- ▶ **Einrichtungszähler mit Rücklaufsperr** ermöglicht nicht Erfassung Netzeinspeisung
 - Würde zu „wilder“ Einspeisung führen
 - Unzulässig, da Zuordnung zu Netznutzer/Bilanzkreis zwingend

Welche Handlungsmöglichkeiten bestehen in Niederspannung?

▶ **Ansatzpunkt 1: Überprüfung der elektrischen Anlagen nach**

§ 15 NAV

- Abs. 1: Rückwirkungen ausschließen
- Abs. 2: Gefährdung der Sicherheit? Erwartung erheblicher Störung?

▶ **Ansatzpunkt 2: Unterbrechung der Anschlussnutzung nach**

§ 24 Abs. 1 NAV zur Verhinderung

- Nr. 1: Gefahr für Personen/Sachen von erheblichem Wert?
- ***Nr. 2: Anschlussnutzung ohne Messeinrichtung, unter Umgehung, Beeinflussung oder vor Anbringung der Messeinrichtung?***
- Nr. 3: Störungen?

Agenda

1. VDE-Vorgaben
2. Umgang mit Balkon-PV aus Sicht des Netzbetreibers
3. **Relevanz des Marktstammdatenregisters**
4. Mögliche mietrechtliche Vorgaben

Balkon-PV-Anlagen wie sonstige EE-Anlagen zu behandeln

- ▶ Grundsätzlich Registrierung erforderlich – unabhängig von Fragen zu Vergütung der Anlage!
 - Registrierung von Mieter als „Marktakteur“ (§ 3 MaStRVO)
 - Registrierung von „Einheit“ (§ 5 MaStRVO)
- ▶ Wenn Anlage vergütet werden soll:
 - Sanktionsrisiko: Fälligkeit der Vergütung (§ 23 MaStRVO)
 - Sanktionsrisiko: Höhe der Vergütung (§ 52 EEG)
- ▶ Bei Verstößen gegen Pflichten aus MaStR zusätzlich auch Risiko Bußgeld für Anlagenbetreiber (§ 21 MaStRVO)

Agenda

1. VDE-Vorgaben
2. Umgang mit Balkon-PV aus Sicht des Netzbetreibers
3. Relevanz des Marktstammdatenregisters
4. **Mögliche mietrechtliche Vorgaben**

Balkon-PV-Anlage ist zustimmungspflichtige Einrichtung

- ▶ Auch ohne Substanzeingriff (**zustimmungspflichtige**) **Veränderung** des optischen Erscheinungsbilds der Mietsache
- ▶ **Regelfall:** Zustimmungs-/Duldungspflicht des Vermieters, die nur aus triftigen, sachbezogenen Gründen versagt werden darf
- ▶ **Ausnahmen:** Denkmalschutz und starke Blendwirkung
- ▶ Einbeziehung Vermieter in Planung/Konzeption der Anlage nicht zwingend, ggf. aber Möglichkeit Einbeziehung in Zustimmungsprozess zu integrieren

Welche Versagungsgründe bestehen? (1)

▶ Baurechtliche Zulässigkeit

- PV-Anlagen bis 3 m Höhe und 9 m Länge sind in Thüringen verfahrensfrei

▶ Optische Störung

- Einzelfallbeurteilung, aber aufgrund der Größe der Anlage/Prägung für Gesamtbild unwahrscheinlich (vgl. AG München Urt. v. 04.10.1990, Az. 214 C 24821/90; zuletzt AG Stuttgart 30.03.2021, Az. 37 C 2283/20)
- Ausnahmen etwa bei besonderen Fassadengestaltungen (Denkmalschutz)

▶ Gefahrenpotential der Anlage

- Vermieter muss nur **fachmännisch installierte PV-Anlage** dulden
- Erhöhtes Gefahrenpotential durch die Anlage kann über Betriebshaftpflicht abgesichert werden

Welche Versagungsgründe bestehen? (2)

▶ Rückbaubarkeit/Eingriff in die Substanz

- **Fachmännische** und vor allem sturmsichere Befestigung notwendig und bei Balkonkonstruktionen ohne Substanzeingriff möglich
- Nach-/Aufrüstung des Netzanschlusses, bspw. durch Installation einer geeigneten Balkonsteckdose, mietrechtlich zulässig (vgl. AG Hamburg Urt. v. 18.10.2006, Az. 39a C118/05, generell zur Installation einer Balkonsteckdose)
- Austausch des Wechsel-/Drehstromzählers betrifft Mietverhältnis nicht

Welche Versagungsgründe bestehen? (3)

- ▶ **Blendwirkung der Anlage auf Nachbargrundstücke**
 - Wesentliche Blendwirkungen lösen Beseitigungs-/Unterlassungsanspruch der betroffenen Nachbarn aus
 - Wesentlich sind nach Maßstab eines „verständigen Durchschnittsmenschen“, etwa bei >2 h/Tag an ≥ 130 Tagen (vgl. OLG Düsseldorf Urt. v. 21.7.2017, Az. I-9 U 35/17), nicht aber bereits bei <20 h/Jahr an ≤ 60 Tagen (vgl. OLG Braunschweig, Urt. v. 14.07.2022, Az. 8 U 166/21)

Abwägungsentscheidung: positive Interessen des Mieters

- ▶ Einsparung der Nutzung konventioneller Energieträger und (Fremd-)Energiesparsamkeit per se
- ▶ (Teil-)Beitrag zur Energiewende und damit zum Staatsziel Umweltschutz (Art. 20a GG)
- ▶ **§ 2 EEG 2021 (neu):**

*„Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die **erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen** eingebracht werden. ...“*

Fazit/Tendenz Rechtsprechung

- ▶ Gerichte bisher selten mit Balkon-PV-Anlagen befasst
- ▶ AG-Rspr. aber stets pro Mieter (siehe AG Stuttgart, Urt. v. 30.03.2021, Az. 37 C 2283/20; AG München, Urt. v. 04.10.1990, Az. 214 C 24821/90)
- ▶ Risiko aber aufgrund gesellschaftspolitischer Akzeptanz, einer im Regelfall für den Mieter sprechende Interessenslage sowie überschaubaren Investition- und Rückbaukosten gering

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Dr. Florian Wagner, BBH Erfurt
Tel +49 (0)361 644 168-225
florian.wagner@bbh-online.de

www.die-bbh-gruppe.de
www.bbh-blog.de

twitter.com/BBH_online · [instagram.com/die_bbh_gruppe](https://www.instagram.com/die_bbh_gruppe)