

MIETRECHT UND WEG

AKTUELLE GESETZGEBUNG

Förderung von Solarstrom – Mieter sollen an Energiewende beteiligt werden

| Mieter sollen künftig vom Solarstrom auf dem Hausdach profitieren können. Das Bundeskabinett hat dazu den vom Bundeswirtschaftsministerium vorgelegten Gesetzentwurf zur Förderung von Mieterstrom beschlossen. Ziel der Gesetzesänderung ist es, Anreize für den Ausbau von Photovoltaikanlagen auf Wohngebäuden zu schaffen. |

Die Bundesregierung geht davon aus, dass etwa 3,8 Millionen Wohnungen für Mieterstrom in Betracht kommen. Das sind 18 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Besonders attraktiv ist das Modell für große Wohnhäuser. Mieter sparen damit etwa zehn Prozent ihrer Stromkosten. Als Mieterstrom wird der Strom bezeichnet, der in einer Solaranlage auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt und ohne Nutzung des Netzes der allgemeinen Versorgung an Letztverbraucher in diesem Wohngebäude (insbesondere Mieter) geliefert und im Gebäude verbraucht wird.

1. Anreize schaffen

Das Kabinett hat den Entwurf eines Gesetzes zur Förderung von Mieterstrom und zur Änderung weiterer Vorschriften des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) beschlossen. Ziel der Förderung ist es, Anreize für den Ausbau von Photovoltaikanlagen auf Wohngebäuden zu schaffen. Zudem sollen die Mieterinnen und Mieter unmittelbar an der Energiewende beteiligt werden.

Der Entwurf sieht eine Förderung für Mieterstrom aus Solaranlagen auf Hausdächern nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz vor. Damit können Mieter und Vermieter konkret an der Energiewende beteiligt werden. Zudem wird der Zubau von Photovoltaik-Dachanlagen auf Wohngebäuden vorangetrieben.

Gefördert wird eine installierte Leistung von 500 Megawatt pro Jahr. Sie ist auf Wohngebäude begrenzt: 40 Prozent der Gebäudefläche müssen Wohnfläche sein.

2. Vorteil für Vermieter und Mieter

Der Vermieter erhält je nach Anlagengröße einen Zuschlag zwischen 3,81 Cent/kWh und 2,21 Cent/kWh zusätzlich zu dem Erlös, den er beim Stromverkauf an den Mieter erzielt. Der Zuschlag wird über die EEG-Umlage finanziert.

Für den restlichen Strom, der nicht von den Mietern abgenommen wird und ins Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist wird, erhält der Anlagenbetreiber wie bisher die Einspeisevergütung nach dem EEG.

Der Vorteil: Anders als beim Strombezug aus dem Netz fallen beim Mieterstrom wie bisher keine Netzentgelte, Konzessionsabgaben, Umlagen und Stromsteuer an, weil dieser Strom nicht ins Netz eingespeist wird.

Lediglich die EEG-Umlage muss in voller Höhe gezahlt werden. Auf diese Weise profitieren Mieter und Vermieter von günstigerem Strom. Zum Schutz der Mieter gilt ein Höchstpreis von 90 Prozent des örtlichen Grundversorgertarifs.

3. Freie Wahl des Stromanbieters

Die Mieter haben die Wahl, Strom vom Vermieter oder von einem Energieversorger zu beziehen. Der Gesetzentwurf sieht vor, dass ein Mieter durch den Mieterstromvertrag nicht länger als ein Jahr gebunden ist. Er darf den Mieterstromvertrag unabhängig vom Mietvertrag kündigen.

Die Wahlfreiheit des Mieters ist außerdem notwendig, um faire Preise sicherzustellen. Nur wenn der Mieter das Wahlrecht hat, bei überhöhten Preisen erst gar keinen Mieterstromvertrag abzuschließen oder später zu einem anderen Stromanbieter zu wechseln, wird der Vermieter wettbewerbsfähige Preise anbieten.

4. Großes Interesse an Mieterstrom

Die Versorgung mit selbst erzeugtem Ökostrom stößt auf großes Interesse bei Mietern. 66 Prozent der befragten Mieter können sich vorstellen, sogenannten Mieterstrom zu beziehen. Dies ist das Ergebnis einer aktuellen Umfrage des Meinungsforschungsinstituts YouGov im Auftrag eines Energieanbieters. Mit solchen Modellen könnten auch Bewohner von Mehrfamilienhäusern von der Energiewende und niedrigen Strompreisen profitieren, heißt es.

Die größte Hürde sei nicht die Akzeptanz, sondern die fehlenden Anlagen. Um das vom Wirtschaftsministerium ermittelte Potenzial von 3,8 Millionen Wohnungen auszuschöpfen, müssten rund 370.000 Solaranlagen installiert werden.

5. Grüner Strom im Wettbewerb

Bislang haben Produzenten von Strom aus erneuerbaren Energien für jede Kilowattstunde eine staatlich festgelegte Vergütung erhalten. Seit Anfang 2017 wird die Höhe dieser Förderung durch Ausschreibungen am Markt ermittelt. Dabei gilt: Wer am wenigsten für den wirtschaftlichen Betrieb einer neuen Erneuerbare-Energien-Anlage fordert, wird gefördert.

Am Wettbewerb sollen möglichst viele verschiedene Betreiber teilnehmen können – von großen Firmen bis zu Bürgerenergiegesellschaften. Deshalb stellt das EEG 2017 sicher, dass die Akteursvielfalt – ein Markenzeichen der Energiewende – erhalten bleibt.

QUELLE | Bundesregierung

WEG

Eigentümergeinschaft muss nicht jede Baumaßnahme am Sondereigentum hinnehmen

| Die Eigentümergeinschaft muss nicht jede bauliche Maßnahme eines einzelnen Miteigentümers an seinem Sondereigentum hinnehmen. Sie kann die Maßnahme untersagen, wenn ein nicht hinzunehmender Nachteil vorliegt. |

Ein solcher liegt nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) im Grundsatz auch vor, wenn die Maßnahme auf den optischen Gesamteindruck des Gebäudes ausstrahlt und diesen erheblich verändert. Um das festzustellen, sei nach Ansicht der Richter ein Vorher-Nachher-Vergleich erforderlich. Dabei sei in wertender Betrachtung der optische Gesamteindruck des Gebäudes vor der baulichen Maßnahme dem als Folge der baulichen Maßnahme entstandenen optischen Gesamteindruck gegenüberzustellen.

In dem betreffenden Fall hatte ein Mieteigentümer einen alten Dachvorbau auf seinem Dachgarten abreißen und neu errichten lassen. Der BGH konnte jedoch nicht erkennen, dass dies zu einer erheblichen optischen Veränderung des gesamten Gebäudes geführt hat.

QUELLE | BGH, Urteil vom 18.11.2016, V ZR 49/16, Abruf-Nr. 193180 unter www.iww.de.

MIETGEBRAUCH

Verwandte dürfen bei Tod der Mieterin nicht einfach die Wohnung übernehmen

| Die unterlassene Information des Vermieters über den Tod der Mieterin über einen Zeitraum von mehreren Monaten hinweg ist vertragswidrig. Der Vermieter darf dann das Mietverhältnis gegenüber den Verwandten kündigen, die vor dem Tod in die Wohnung eingezogen sind und seitdem dort weiterwohnen. |

Mutter und Tochter bewohnen eine Genossenschaftswohnung in München. Die Wohnung hatte die inzwischen verstorbene Mutter bzw. Großmutter im Jahre 2009 angemietet. Die Miete beträgt seit 1.7.2011 netto 440,02 EUR. Im März 2014 teilte die Tochter der Mieterin der Vermieterin mit, dass sie zu ihrer Mutter gezogen sei. Sie erteilte für ihr eigenes Konto ein Lastschriftmandat. Mangels Deckung konnte die Miete für den Monat November 2014 nicht eingezogen werden. Die Miete wurde verspätet erst am 14.11.2014 bezahlt. Auch die Miete für Mai 2015 wurde mit erheblicher Verspätung gezahlt. Daraufhin verlangte die Vermieterin Auskunft darüber, welche Personen tatsächlich in der Wohnung leben. Die beklagte Tochter der ursprünglichen Mieterin teilte sodann mit, dass ihre Mutter verstorben sei und sie mit ihrer Tochter und deren Sohn in der Wohnung lebe. Eine Sterbeurkunde legte sie erst nach Einschaltung einer Rechtsanwältin durch die Vermieterin vor. Tatsächlich war die ursprüngliche Mieterin bereits am 15.11.2014 verstorben. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis. Sie verlangte von der Tochter und Enkelin der verstorbenen Mieterin Herausgabe der gemieteten Räume. Die beiden Beklagten weigerten sich auszuziehen. Sie sind der Meinung, dass die Kündigung des Mietverhältnisses unwirksam ist. Daraufhin erhob die Vermieterin Räumungsklage vor dem Amtsgericht München.

Der zuständige Richter verurteilte die beiden Beklagten, die Wohnung zu räumen. Die Kündigung der Vermieterin aus wichtigem Grund sei wirksam. Denn die Vermieterin hatte hier hinreichende Anhaltspunkte dafür, dass die Zahlungsfähigkeit beider Beklagter gefährdet erschien. Die eingeholten Schufa-Auskünfte hätten eine Mehrzahl negativer Einträge aufgewiesen. Zum Kündigungszeitpunkt seien die Beklagten in zwei vorangegangenen Monaten mit der Zahlung des Mietzinses in Rückstand geraten. Hinzu kamen nach Auffassung des Gerichts weitere erhebliche Gesichtspunkte, aus denen die Vermieterin Zweifel an der Zuverlässigkeit der Beklagten herleiten durfte. Denn es kann nicht angehen, dass in den Vertrag eingetretene Personen ihren neuen Vermieter über einen Zeitraum von mehr als 10 Monaten nicht über den Tod der bisherigen Mieterin informieren, sondern dies erst auf Nachfrage der Vermieterseite zögerlich nachholen. Ein derartiges Verhalten ist in nicht hinnehmbarer Weise vertragswidrig. Es stellt eine weitere konkrete Erschütterung des Vertrauens in die Zuverlässigkeit und künftige Vertragstreue der Eingetretenen dar. Derartige Mieter muss sich ein Vermieter nicht aufdrängen lassen.

Das Gericht gewährte eine Räumungsfrist bis 31.1.2017. Es sei davon auszugehen, dass die Beklagten zukünftig pünktlich zahlen werden, da sie einen Dauerauftrag eingerichtet hätten. Nicht zu verkennen ist freilich die gerichtsbekannt angespannte Situation auf dem Münchner Mietmarkt, zumal die finanziell in angespannten Verhältnissen lebenden Beklagten bei ihrer Suche nach Ersatzwohnraum auf die Unterstützung durch soziale Behörden angewiesen sein werden, so die Urteilsgründe.

QUELLE | Amtsgericht München, Urteil vom 18.8.2016, 432 C 9516/16, Abruf-Nr. 193877 unter www.iww.de.