

# Rundbrief

Oktober 2024

des

Haus- und Grundeigentümergevereins von Viernheim  
und Umgebung e. V.



Ankündigungen und Themen in dieser Ausgabe:

- Jahreshauptversammlung 2024  
Referat: Aufgaben des Maklers bei  
Vermietung und Verkauf
- Grundsteuer
- Balkonkraftwerke
- Urteil Bundesgerichtshof (BGH)

**Dienstleistungen des Haus- und Grundeigentümergevereins  
von Viernheim und Umgebung e. V.,**  
Franconvilleplatz 2, 68519 Viernheim,  
Tel. 06204 71495, Fax 06204 740378

<b>Zeit und Ort</b>	<b>Dienstleistung</b>
Montag und Donnerstag von 15.00 – 16.00 Uhr Geschäftsstelle in Viernheim	Anmeldung für Besprechungstermine unter Tel. 06204 71495
Montag und Donnerstag von 16.00 – 17.30 Uhr Geschäftsstelle in Viernheim	Telefonische Beratung und Anmeldung für Besprechungstermine
Montag und Donnerstag Geschäftsstelle in Viernheim	Persönliche Beratung <u>nur</u> nach telefonischer Voranmeldung
An jedem zweiten und vierten Dienstag eines Monats Lampertheim Altes Rathaus 1. OG	Persönliche Beratung <u>nur</u> nach telefonischer Voranmeldung
Montag bis Freitag <b>Sonder-Service</b>	Schriftliche Beratung per E-Mail <b>info@hgv-viernheim.de</b>
Montag und Donnerstag von 15.00 – 17:30 Uhr Geschäftsstellensekretariat  <b>Adresse des HGV seit 1. November 2021:</b>  Franconvilleplatz 2 in 68519 Viernheim	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antrag auf Mitgliedschaft</li> <li>• Verkauf von Mietverträgen</li> <li>• Erhalt und Abgabe von Mietkatasterformularen</li> <li>• Infobroschüren zu vielen Themen des Miet- und Baurechts</li> <li>• Abholung von Versicherungsunterlagen</li> </ul>
<b>Außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bei:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terminabsagen (nicht für Terminvereinbarungen)</li> <li>• Sonstige Angelegenheiten</li> </ul>	Anrufbeantworter rund um die Uhr (wird regelmäßig abgehört) Tel-Nr. 06204/71495 oder schicken Sie uns ein Fax Telefax Fax-Nr. 06204/740378
<b>Website des HGV</b>	<a href="http://www.hgv-viernheim.de">www.hgv-viernheim.de</a>

## **Organisatorische Hinweise des Geschäftsführers**

### **Per E-Mail: Schriftliche Beratung Montag bis Freitag**

Von Montag bis Freitag können Sie schriftliche Beratungsanfragen per E-Mail an [info@hgv-viernheim.de](mailto:info@hgv-viernheim.de) senden. Sie erhalten in vielen Fällen noch am selben Tag eine Antwort auf Ihre Frage. Das ist ein Sonder-Service.

### **Telefonische Kurzberatungen Mo + Do 16.00 – 17.30 Uhr**

Damit möglichst viele Mitglieder Beratung erhalten können, sollten die Telefonate kurzgehalten werden.

### **Terminvereinbarungen zur persönlichen Besprechung**

Die Termine können mit dem Sekretariat oder einem der Rechtsberater persönlich am Telefon oder in der Geschäftsstelle vereinbart werden. Möglich ist dies Montag und Donnerstag von 15.00 Uhr bis 17:30 Uhr. Es empfiehlt sich, zwischen 15.00 und 16.00 Uhr anzurufen. Auch die Termine in Lampertheim, müssen vorher vereinbart werden.

### **Handhabung des Anrufbeantworters**

Außerhalb der Geschäftszeit, sollte nur in dringenden Ausnahmefällen eine Nachricht hinterlassen werden.

### **Bearbeitung Ihrer Rechtsangelegenheiten**

Nicht alle Angelegenheiten lassen sich durch einen mündlichen Rat erledigen. Vielfach erfolgt deshalb die Bearbeitung schriftlich, z.B. wenn Schriftsätze an Mieter, Rechtsanwälte oder Behörden zu verfassen sind. Diese Arbeiten werden von uns schnellstmöglich durchgeführt. Das Mitglied erhält jeweils eine Kopie des Schreibens zur Kenntnisnahme übersandt. In einigen Fällen (z.B. Mieterhöhung, Kündigung, Abmahnung) werden von uns Hinweise auf Fristen oder zur Klageerhebung gegeben. Aus rechtlichen Gründen ist es uns jedoch nicht möglich, **ohne ausdrücklichen weiteren Auftrag** des Mitgliedes von uns aus weiter tätig zu werden. Aus diesem Grund wird eine Antwort der Gegenseite unverzüglich an das Mitglied weitergeleitet, mit der Bitte um Kenntnis- und Stellungnahme. Es obliegt dem Mitglied, den weiteren Ablauf der Sache zu bestimmen. Ohne Rücksprache können wir keine weiteren Schritte einleiten. Wir erhalten z.B. den Auftrag, eine Mieterhöhung durchzuführen. In der Benachrichtigung des Mitgliedes wird auf die Klagefrist hingewiesen. Es ist Sache des Mitgliedes, diese Frist zu überwachen. Wenn das Mitglied wünscht, dass der Mieter nochmals innerhalb der Frist an seine fehlende Zustimmung erinnert wird, dann ist dies ein weiterer Auftrag an uns, der ausdrücklich erteilt werden muss.

### **Im Falle einer Klage**

Sollte eine Klage notwendig werden, wird diese aus Rechtsgründen nicht über den HGV, sondern über die Vertragsanwälte des HGV, der Kanzlei, Würtemberger & Leßmann Anwaltskanzlei in Mannheim abgewickelt. Auch dazu bedarf es eines gesonderten Auftrages. Das bedeutet, dass das jeweilige Mitglied "Herr des Verfahrens" ist und uns zum Fortgang des Verfahrens jeweils einen weiteren Auftrag erteilen muss.

**Wir bedanken uns für die gute Zusammenarbeit.**

---

## Mitteilung des Vorstandes

Der HGV lädt seine Mitglieder ein zur aktuellen

---

### Hauptversammlung 2024

<b>Datum</b>	Mittwoch, den 13.11.2024
<b>Uhrzeit</b>	18 <sup>00</sup> Uhr
<b>Ort</b>	Bürgerhaus Kleiner Saal Kreuzstraße 2-4, 68519 Viernheim

### Tagesordnung

1. Begrüßung durch den 1. Vorsitzenden
2. Geschäftsbericht für 2023
3. Bericht des Kassenwarts für 2023
4. Bericht der Kassenprüfer für 2023
5. Entlastung des Vorstandes für 2023
6. Wahl des Vorstandes + der Kassenprüfer
7. Anträge
8. Verschiedenes
9. Referat Maklerin Cornelia Ditsch  
„Aufgaben des Maklers bei Vermietung  
und Verkauf“

Anträge zur Beschlussfassung sind bis spätestens eine Woche vor der Hauptversammlung schriftlich in der Geschäftsstelle einzureichen. Die Einladung der Mitglieder erfolgt satzungsgemäß und fristgerecht durch Veröffentlichung in den Amtsverkündungsorganen von Viernheim und Lampertheim. Anträge können auch direkt beim 1. Vorsitzenden Rechtsanwalt i. R. Claus Würtemberger, c/o HGV, Franconvilleplatz 2, 68519 Viernheim schriftlich eingereicht werden.

---

# HGV-Gebührenordnung

## für Dienstleistungen des HGV

1.	<b>Beratungen</b>	<b>Kosten in EUR</b>
	Beratung - telefonisch Mo + Do von 16:00 bis 17:30 Uhr	kostenlos
	Beratung - in der Sprechstunde nach Termin	kostenlos
	Beratung - per E-Mail (werktätlich)	kostenlos
2.	<b>Schriftwechsel</b>	
	Einfache Begleitschreiben - z.B. Weiterleitungen	kostenlos
	Schriftsatz an Mieter, Rechtsanwälte, Mietervereine u.a.	50,00 bis 100,00
	Schriftsatz an Mieter, Rechtsanwälte, Mietervereine u.a. per E-Mail	40,00 bis 100,00
	Kopierkosten pro Kopie	0,30
3.	<b>Kündigungen</b>	
	Kündigung wegen Mietrückstand	90,00 bis 120,00
	Kündigung wegen Eigenbedarfs	90,00 bis 120,00
	Kündigung wegen Vertragsverletzungen	90,00 bis 120,00
4.	<b>Mieterhöhungen</b>	
	Mieterhöhung mit Angabe von Vergleichsmieten/Mietspiegel	90,00 bis 120,00
	Angabe von Vergleichsmieten pro Wohnung	90,00 bis 120,00
	Mieterhöhung nach Modernisierung	90,00 bis 120,00
	Preisindexprüfung	nach Vereinbarung
5.	<b>Mietverträge</b>	
	Ausfüllen eines Wohnraum-Mietvertrages	90,00 bis 120,00
	Ausfüllen eines Mietvertrages für Gewerberaum	120,00
	Entwurf einer Vertragsklausel - je nach Aufwand	50,00 bis 100,00
	Wohnraum- und Gewerbemietverträge pro Formular	2,50
	Garagenmietverträge pro Formular	1,50
6.	<b>Betriebskostenabrechnung</b>	
	Betriebskostenabrechnung – erste Wohnung im Haus	80,00
	Betriebskostenabrechnung – jede weitere Wohnung im Haus	45,00
7.	<b>Wohnungsbegehung</b>	
	Für jede begonnene halbe Stunde	60,00
	ggfs. zuzüglich Fahrtkosten pro Kilometer	0,70
8.	<b>Gerichtliches Mahnverfahren</b>	
	Beantragen eines gerichtlichen Mahnbescheids - Gerichtskosten werden gesondert berechnet	Kosten nach RVG
	Beantragen eines gerichtlichen Vollstreckungsbescheids	Kosten nach RVG
9.	<b>Außerhalb der Geschäftszeiten</b>	
	Beantwortung von schriftlichen Anfragen außerhalb der zu üblichen Geschäftszeiten möglichen Besprechung	60,00
10.	<b>Bonitätsprüfung</b>	
	Mieterselbstauskunft - Formular	kostenlos
	Bonitätsprüfung von Mietinteressenten	45,00
11.	<b>Zustellungen</b>	
	Zustellung innerhalb von Viernheim per Bote	30,00

Entsteht im Einzelfall ein deutlich höherer Zeitaufwand, ist eine zusätzliche Vergütung zwischen Geschäftsführer und Mitglied zu vereinbaren. Dies gilt insbesondere für umfangreiche Beratungen.

Auf vergleichbare Tätigkeiten des Geschäftsführers, die in der HGV-Gebührenordnung nicht genannt sind, ist die HGV-Gebührenordnung sinngemäß anzuwenden.

Die jeweils anfallenden Portoauslagen hat das Mitglied grundsätzlich ebenfalls zu tragen.

Die Gebühren sind bargeldlos auf das Vereinskonto bei der

**Sparkasse Starkenburg**  
**IBAN DE77509514690003010633**

zu überweisen.

Der Vorstand

Unsere Empfehlung für Kurzgutachten bei Schimmelschäden:

**Dipl.-Ing. FH Martin Giebeler**

Bausachverständiger für  
Dach, Wand, Abdichtung

Fon 06251 - 85 65 880

Fax 06251 - 85 65 881

Mobil 0178 - 50 10 267

Gartenstraße 33

DE 64673 Zwingenberg

**info@schimmel-expert.org**

www.schimmel-expert.org

## Werbemöglichkeit für Partnerunternehmen

Der HGV bietet Firmen die Möglichkeit, auf der Website des HGV Werbung zu platzieren.

Der Slogan lautet:

„Werden Sie Werbepartner des Haus- und Grundeigentümergebietes von Viernheim und Umgebung e.V. Werbung auf unserer Website ist zielgruppenorientiert und richtet sich an Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, Vermieter. Der HGV hat z.Zt. ca. 1.000 Mitglieder. Unsere Website hat jeden Monat ca. 6.000 Besucher.“

Die Konditionen für die Platzierung der Werbung lauten wie folgt:

### Mietzeit:

12 Monate, jederzeit verlängerbar

### Mietpreis:

35,00 EUR pro Monat, für 12 Monate 420,00 EUR

Gemäß § 19 Abs. 1 UStG entfällt derzeit die Umsatzsteuer.

Zahlung des Betrages zu Beginn der Mietzeit.

### Kündigung:

6 Wochen vor Ablauf der Mietzeit, Verlängerung der Mietzeit um ein weiteres Jahr, wenn keine Kündigung erfolgt.

### Bonus:

Die Werbeanzeige wird in der Mietzeit zusätzlich kostenlos im Rundbrief des HGV veröffentlicht.



Ihr zuverlässiger Partner für den Verkauf und Vermietung von  
Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Der Verkauf und Vermietung von Immobilien ist Vertrauenssache. Wir arbeiten professionell und diskret.

Unser Job ist erst dann abgeschlossen, wenn Sie vollständig zufrieden sind.

Wir bieten Ihnen überdurchschnittliche Serviceleistungen.

---

Reinhardt Immoconcept e.K. • Kettelerstraße 5 • 68519 Viernheim

Telefon: 0 62 04 - 30 54 8-20 • Fax: 0 62 04 - 30 54 8-30

info@reinhardt-immoconcept.de • www.reinhardt-immoconcept.de

---

***Hier könnte auch Ihre Werbung stehen!***

## **Interessantes rund ums Recht**

### **Finanzbehörden reagieren auf verfassungswidrige Grundsteuer**

Haus & Grund Deutschland empfiehlt: Aussetzung der Vollziehung beantragen

Die obersten Finanzbehörden der Länder haben einen Versuch zur Rettung der vermutlich verfassungswidrigen neuen Grundsteuer nach dem Bundesmodell gestartet. Entgegen dem Gesetz können Eigentümer nun einen niedrigeren Wert nachweisen und geltend machen. „Es ist ein schöner, aber auch beunruhigender Erfolg, dass die Finanzbehörden entgegen dem Gesetz die Möglichkeit zur Berücksichtigung realistischer Grundstückswerte eröffnen“, kommentierte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke die koordinierten Ländererlasse. „Der damalige Finanzminister und heutige Bundeskanzler Olaf Scholz hat dies im Gesetz noch verweigert.“

Nach den ersten Entscheidungen des Bundesfinanzhofs in den Musterverfahren von Haus & Grund Deutschland und Steuerzahlerbund sehen sich die Finanzbehörden anscheinend zu diesem Schritt genötigt. Nach Auffassung von Haus & Grund ist dies jedoch kein Schritt zur Rettung des Bundesmodells der Grundsteuer, sondern das erste Indiz dafür, dass auch die Behörden diese Steuer für verfassungswidrig einstufen.

Eigentümer, die davon ausgehen, dass der festgestellte Grundstückswert den tatsächlichen Wert ihres Grundstückes um 40 % oder mehr übersteigt, sollten laut Haus & Grund beim Finanzamt die Aussetzung der Vollziehung beantragen. Dafür müssen sie nur darlegen, warum der tatsächliche Wert niedriger ist als der von den Finanzämtern angenommene. In der Folge müssen bis zur Entscheidung in der Hauptsache keine Grundsteuern auf Grundlage des Bescheides bezahlt werden.

### **Erste Grundsteuer-Musterklage in Ostdeutschland eingereicht**

Haus & Grund und Bund der Steuerzahler unterstützen Musterklage in Sachsen

Mit Unterstützung der beiden Verbände Haus & Grund Deutschland und Bund der Steuerzahler Deutschland ist jetzt die erste Musterklage in einem ostdeutschen Bundesland erhoben worden. Der Kläger ist Eigentümer von vier vermieteten Eigentumswohnungen im sächsischen Chemnitz: Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes, gut instand gehaltenes Haus in einem Sanierungsgebiet. Aufgrund der Marktlage in der Stadt sind dort bei weitem nicht die Mieten zu erzielen, die das Finanzamt – auf Basis des geltenden Grundsteuer-Bundesmodells – für die Grundsteuer laut Mietentabelle für das Bundesland ansetzt.

Wie in fast allen Bundesländern ist es auch den Bürgerinnen und Bürgern in Sachsen verwehrt, dem Finanzamt mit einem Gutachten den tatsächlich geringeren Wert der Immobilie nachzuweisen. Doch gerade das hatte der Bundesfinanzhof in seinem jüngsten Beschluss zur Grundsteuer angemahnt.

„Mit den von uns bundesweit unterstützten Klagen zeigen wir, dass das Grundsteuer-Bundesmodell, das in elf Bundesländern gilt, bei vielen Haus- und Wohnungseigentümern überall ähnliche Probleme verursacht“, macht Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke deutlich. BdSt-Präsident Reiner Holznagel führt dazu aus: „Entweder sind die angesetzten Mietwerte utopisch hoch und gehen an der Vermietungs-Realität vorbei oder die Bodenwerte gehen durch die Decke, können aber weder nachvollzogen noch widerlegt werden. Häufig sind Eigentümer von beidem

betroffen!“ Nach dem ersten positiven Signal des Bundesfinanzhofs sind beide Verbände weiterhin optimistisch, dass auch das Bundesverfassungsgericht unsere Kritikpunkte im Sinne der Eigentümer aufnehmen wird. Warnecke und Holznagel betonen: Die Grundsteuer ist schon jetzt die Volkssteuer Nummer 1. Wohnen darf nicht noch teurer werden, sondern muss für alle bezahlbar sein.

## **Nutzung von Balkonkraftwerken jetzt einfacher**

Haus & Grund Deutschland warnt vor übertriebenen Erwartungen

Mit Änderungen des Miet- und Wohnungseigentumsrechts können Wohnungseigentümer und Mieter künftig einfacher Solarpaneele an den Balkonen ihrer Wohnungen installieren. Darauf weist der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland hin. „Viele Bewohner von Wohnungen wollen Solarstrom für den eigenen Verbrauch produzieren. Deshalb ist es eine gute Entscheidung des Bundestages, den Weg dorthin einfacher zu gestalten“, kommentierte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke die gestrige Abstimmung.

Er warnte jedoch gleichzeitig vor übertriebenen Erwartungen an Balkonkraftwerke. „Die Qualität der am Markt erhältlichen Geräte variiert sehr stark. Verbraucher sollten sich vorher eingehend informieren, um am Ende nicht draufzuzahlen“, rät Warnecke. Er gab zudem zu bedenken, dass Balkonkraftwerke aktuell keinen signifikanten Beitrag zum Klimaschutz und zu mehr Unabhängigkeit vom öffentlichen Stromnetz leisten.

## **Was versteht man unter „Balkonkraftwerk“**

Balkonkraftwerke, auch bekannt als Steckersolargeräte, sind kleine Photovoltaikanlagen, die direkt an eine Steckdose angeschlossen werden können. Sie bieten eine einfache Möglichkeit, Solarstrom zu erzeugen, insbesondere für Mieter und Wohnungseigentümer ohne eigenes Dach

Seit Mai 2024 sind Balkonkraftwerke mit einer Leistung von bis zu 800 Watt erlaubt, was die Nutzung noch attraktiver macht<sup>1</sup>. Diese Mini-Solaranlagen bestehen in der Regel aus ein bis zwei Solarmodulen und einem Wechselrichter, der den erzeugten Gleichstrom in netzkompatiblen Wechselstrom umwandelt.

Einige Vorteile von Balkonkraftwerken sind:

- **Einfache Installation:** Sie können an Balkongeländern, Fassaden oder auf Terrassen angebracht werden.
- **Kosteneinsparungen:** Bei richtiger Ausrichtung können sie zwischen 10 und 20 Prozent der jährlichen Stromkosten einsparen.
- **Beitrag zur Energiewende:** Sie ermöglichen es auch Stadtbewohnern, aktiv an der Energiewende teilzunehmen.

## Ein ergänzender Beitrag des ADAC zu Balkonkraftwerk

### Jetzt bis 800 Watt Leistung erlaubt: 2024 ein Balkonkraftwerk kaufen?

Mini-Solaranlagen werden immer beliebter. Seit Mai 2024 gibt es bessere Konditionen. Was Balkonkraftwerke aktuell leisten, wie viel sie kosten und worauf man achten sollte.

- Aktuelle Infos zu Preisen und Leistungen von Balkonkraftwerken
- Solarpaket I in Kraft: Gesetz bringt mehr Watt und weniger Bürokratie
- Hinweise zur Förderung
- Tipps zur Anmeldung und Installation

Mit einer steckerfertigen Mini-Solaranlage kann jeder an der Energiewende teilhaben – mit wenig Aufwand und auf engstem Raum. Die Zahl sogenannter **Balkonkraftwerke** wächst stetig. Mehr als 400.000 sind inzwischen in Deutschland in Betrieb. Immer mehr Menschen wollen selbst Strom erzeugen, um sich unabhängiger von Energiemarktpreisen zu machen und ihre Kosten zu senken.

### Wie funktioniert ein Balkonkraftwerk?

Solarpanels anbringen, Stecker in die Dose und Geld sparen: So lautet das Produktversprechen bei Balkonkraftwerken. Wegen ihrer einfachen Handhabung und der kompakten Abmessung können **auch Laien ohne Eigenheim** die Mini-Solaranlagen zu Hause anbringen. Möglich ist das an einem Balkongeländer, an der Fassade, auf der Terrasse oder dem Dach.

Balkonkraftwerke bestehen meist aus **ein bis zwei Solarmodulen** und einem **Wechselrichter**. Der Wechselrichter wandelt den erzeugten Solarstrom in normalen Haushaltsstrom um – von Gleich- in Wechselstrom. Danach kann der umgewandelte Strom direkt in eine Steckdose eingespeist werden. Der Stromzähler zu Hause läuft dann langsamer, weil weniger Energie aus dem Netz bezogen wird.

### Was ist mit Steckersolargerät gemeint?

Steckersolargerät meint dasselbe wie Balkonkraftwerk. So bezeichnen vor allem Fachleute und die Bundesnetzagentur die kleinen Solarsysteme. Denn technisch gesehen handelt es sich hierbei nicht um eine Anlage, sondern um ein Haushaltsgerät, das Strom erzeugt. Die Unterschiede zu größeren Photovoltaikanlagen sind die **vereinfachte Montage und Anmeldung** sowie **geringere Leistung**.

So haben Photovoltaikanlagen mit Solarmodulflächen über mehrere Quadratmeter, die auf oder an einem Privathaus befestigt sind, laut Verbraucherzentrale eine Leistung von 3 bis 20 Kilowatt Peak. Die Installation und Wartung der Komponenten muss hier ein Fachbetrieb übernehmen. Er erledigt meist auch die nötigen technischen Anfragen und die Anmeldungen beim örtlichen Netzbetreiber.

### Wie viel Solarstrom lässt sich erzeugen?

*Zwischen 10 und 20 Prozent der jährlichen Stromkosten lassen sich laut Fachleuten bei richtiger Ausrichtung des Balkonkraftwerks sparen.*

Circa 350 bis 470 Watt Ausgangsleistung hat ein typisches Solarmodul. Eine handelsübliche Mini-Solaranlagen mit zwei Modulen kann also die doppelte Menge Strom produzieren. Seit Mitte Mai 2024 darf man damit **maximal 800 Watt** in das öffentliche Netz einspeisen. Zulässig ist eine installierte PV-Leistung aller Module von höchstens 2000 Watt. Bei Balkonkraftwerken, die mehr als insgesamt 800 Watt erzeugen können, **drosseln deren Wechselrichter die Einspeisung**. Die im Haushalt angeschlossenen Geräte nutzen zuerst die Sonnenenergie, bevor sie wieder auf Strom vom Versorger angewiesen sind.

Die vorherige Begrenzung der Einspeiseleistung auf 600 Watt hat die Bundesregierung mit dem Solarpaket I angehoben. Es ist größtenteils **am 16. Mai 2024 in Kraft getreten** und soll für mehr Strom vom Balkon und die einfachere Inbetriebnahme der Geräte sorgen. Das neue Leistungslimit gilt somit praktisch schon, obwohl eine technische Produktnorm für Balkonkraftwerke noch fehlt. Der zuständige Verband VDE will seine Anschlussregeln bald an die Gesetzesänderungen anpassen, weil die bisherige Installationsnorm DIN VDE 0100-551-1 theoretisch nur bis zu 600 Watt erlaubt.

Wie viel Solarstrom ein Balkonkraftwerk wirklich liefert, hängt von mehreren Faktoren ab: vor allem von Ausrichtung, Neigungswinkel und Sonneneinstrahlung vor Ort. In Süddeutschland ist der Ertrag etwa höher als im Norden. Die Hochschule für Technik und Wirtschaft in Berlin rechnet für ein 600-Watt-System an einem Süd-Balkon ohne Verschattung mit **400 bis 600 Kilowattstunden im Jahr**.

Bei einem Preis von 30 Cent je Kilowattstunde für Haushaltsstrom vom Versorger lassen sich somit theoretisch **bis zu 180 Euro pro Jahr sparen**. Praktisch ist es kaum machbar, den Solarstrom immer dann komplett zu verbrauchen, wenn er entsteht. Mit einer Mini-Solaranlage lässt sich in jedem Fall der Stand-by-Verbrauch der Elektrogeräte zu Hause (Kühlschrank, Router usw.) meistens decken.

### **Stecker-Solar-Simulator hilft bei Kalkulation**

Der [Online-Rechner der Hochschule für Technik und Wirtschaft](#) in Berlin hilft Ihnen, die solare Eigenversorgung Ihres Haushalts durch Steckersolargeräte abzuschätzen. Für zwei verschiedene Systemgrößen können Sie den Selbstversorgungsanteil, den solaren Nutzungsgrad und die jährlich vermiedenen CO<sub>2</sub>-Emissionen vergleichen.

### **Was kostet ein Balkonkraftwerk?**

Aufgrund des gestiegenen Wettbewerbs am Markt und der gesunkenen Herstellungskosten gibt es Mini-Solaranlagen inzwischen ab einigen Hundert Euro. Für ein 800-Watt-Komplettset mit Kabeln, Wechselrichter, zwei Modulen und Halterung sollte man rund **300 bis 700 Euro einplanen**. Einem Single-Haushalt mit niedrigem Verbrauch reicht oft eine 400-Watt-Anlage, die ab 200 Euro kostet.

Dank zunehmender Leistung haben sich die Ausgaben oft **nach 3 bis 5 Jahren amortisiert**. Es ist ratsam, mögliche Einsparungen beim Strombezug nicht nur mit den Kosten für das Balkonkraftwerk zu verrechnen. Falls der Einbau eines digitalen Stromzählers notwendig wird, darf der Netzbetreiber auch höhere Betriebsgebühren verlangen als beim alten Ferraris-Zähler: bis zu 20 Euro pro Jahr.

## Wo gibt es Förderung für die PV-Anlage?

Die Bundesländer Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Sachsen sowie immer mehr Städte und Gemeinden bieten finanzielle Förderung für Mieterinnen und Mieter an, die Mini-Solaranlagen anschaffen und installieren lassen wollen. Sie betragen je nach Wohnort und Wattzahl **zwischen 50 und 500 Euro**. Teils muss man die Zuschüsse vor dem Kauf beantragen, teils danach.

Hinzu kommt, dass seit 2023 **keine Mehrwertsteuer** auf die Mini-Solaranlagen anfällt. Somit sparen Privatpersonen nochmals 19 Prozent bei der Anschaffung. Eine Einspeisevergütung für den nicht genutzten Solarstrom, der ins öffentliche Netz fließt, gibt es bei Balkonkraftwerken nicht. Nur Besitzer größerer Photovoltaikanlagen können Solarstrom an Netzbetreiber verkaufen.

## Wie installiert man eine Mini-Solaranlage?

Die Solarzellen im Modul sind zum Schutz vor Umwelteinflüssen meist mit einer Glasplatte abgedeckt, es gibt jedoch auch leichtere Kunststoff-Modelle.

Ob sich ein Balkonkraftwerk rechnet, hängt vor allem von der Anbringung ab. Optimal ist dabei ein Winkel zum Horizont von **30 bis 40 Grad** und eine Ausrichtung nach Süden. Eine Ausrichtung nach Südwesten oder Südosten bringt etwas weniger Ertrag. Wenn Schatten auf die Module fällt oder ihre Neigung nicht ideal ist, senkt das ebenfalls die Stromausbeute.

Installieren darf man die Mini-PV-Anlage selbst. Bauvorschriften, wonach **Solarpanels mit Glasabdeckung nicht in über 4 Metern Höhe** außen befestigt werden dürfen, sondern nur leichte Kunststoffmodule, gelten nicht mehr. Denn Balkonkraftwerke gelten nicht als Bauprodukte im Sinne der Landesbauordnungen. Dennoch sollte der Standort für die Anbringung geeignet sein und es keine Sicherheitsbedenken geben. Ein Glas-Solarmodul wiegt immerhin 20 bis 25 Kilogramm.

Wer eine Mini-Solaranlage kaufen will, sollte möglichst viel des erzeugten Stroms dann verbrauchen können, wenn die Sonneneinstrahlung stark ist: also tagsüber. Moderne Haushaltsgeräte machen es per Zeitschaltung möglich. Wasch- oder Spülmaschine lassen sich etwa automatisch mittags starten. Komplettsets mit Balkonkraftwerk und einem speziellen **Batteriespeicher** gibt es inzwischen schon ab rund 1000 Euro. Damit kann man den selbst erzeugten Solarstrom vom Balkon auch zeitversetzt nutzen.

Solarpanels sind nach dem Anbringen fast wartungsfrei. Nur eine Reinigung ist mindestens einmal im Jahr sinnvoll, weil sie Witterungs- und Umwelteinflüssen ausgesetzt sind. Das Balkonkraftwerk erzeugt sonst nicht so viel Energie, wie es eigentlich kann. Gepflegte Module bringen es auf eine **Lebensdauer von 20 bis 30 Jahren**, auf Wechselrichter geben Hersteller 10 bis 15 Jahre Garantie. Welche Vorschriften sind zu beachten?

## Welche Vorschriften sind zu beachten?

Balkonkraftwerke können dank der Neuregelungen aus dem Solarpaket I seit Mitte Mai 2024 **unbürokratischer** ans Netz gehen. Wer eine Mini-Solaranlage installieren will, muss sie nicht mehr bei dem Netzbetreiber, sondern nur noch bei der Bundesnetzagentur anmelden. Zur **Registrierung** im Marktstammdatenregister muss man lediglich fünf Angaben machen.

Vorübergehend sind auch die **älteren Ferraris-Zähler zulässig**, die bei einer Einspeisung von Solarstrom ins öffentliche Netz rückwärtslaufen können – so lange, bis sie der Messstellenbetreiber gegen einen digitalen Zweirichtungszähler oder Smart Meter austauscht. Sie müssen also nicht abwarten, bis sich der Messstellenbetreiber meldet. Denn das kann noch einige Jahre dauern.

Demnächst sollen Balkonkraftwerke auch ganz offiziell an herkömmlichen **Schuko-Steckdosen** betrieben werden dürfen statt an einer Wieland-Steckdose, die ein Elektriker installieren muss. Bis Ende 2024 soll eine Produktnorm für Mini-Solaranlagen vorliegen, die das regelt. Zusätzlich rät die Verbraucherzentrale, darauf zu achten, dass Hersteller den DGS-Sicherheitsstandard einhalten.

Mieter sollten immer zuerst klären, ob sie ein Balkonkraftwerk zu Hause anbringen dürfen und dafür eine **schriftliche Zustimmung des Vermieters** einholen. Bislang können Vermieter und Eigentümer-Gemeinschaften das Anbringen der Geräte verbieten. Die Regierung will gesetzlich regeln, dass Mieter und Wohnungseigentümer künftig einen Rechtsanspruch darauf haben.

**Eigentümer und Vermieter können** wohl schon bald ihre Zustimmung **nicht mehr ohne triftigen Grund verweigern**. Der Bundestag hat **Anfang Juli** bereits entsprechende Änderungen im Mietrecht und im Wohnungseigentumsrecht beschlossen, die die Installation von Balkonkraftwerken erleichtern sollen. Die **Gesetzesänderungen** müssen nun noch den Bundesrat passieren.

## Balkonanlagen: Warnung vor mangelhaften Wechselrichtern

Die Bundesnetzagentur warnte im Jahr 2023 vor mangelhaften **Wechselrichtern** für Balkonkraftwerke, die im stationären Handel und im Online-Handel erhältlich sind. Einige überschreiten im Betrieb gesetzliche Grenzwerte für elektromagnetische Verträglichkeit oder die Bauweise entspricht nicht den europäischen Normen und Sicherheitsstandards. Zum Beispiel beim chinesischen **Hersteller Deye**.

Vor dem Kauf sollte man darauf achten, dass die Wechselrichter über ein **CE-Kennzeichen** und eine deutsche Bedienungsanleitung verfügen und es einen europäischen Ansprechpartner gibt. Zudem sollte der Steckertyp auch in Deutschland passen. Die Bundesnetzagentur rät, sich vorab bei seriösen Quellen über den Anbieter zu informieren (z.B. bei Verbraucherzentralen und Stiftung Warentest).

## Wie versichert man ein Balkonkraftwerk?

Eine spezielle Photovoltaikversicherung benötigt man dafür nicht. Die **Hausratversicherung**, die viele Mieterinnen und Mieter ohnehin haben, **reicht für die Absicherung** von Balkonkraftwerken aus. Der Gesamtverband der Deutschen

Versicherungswirtschaft (GDV) hat 2023 seine Musterbedingungen für Hausratversicherungen erweitert. Wer eine Hausratversicherung neu abschließt, kann auf die unkomplizierte Mitversicherung des Balkonkraftwerks vertrauen.

Der GDV rät allen mit Bestandsverträgen, mit dem Hausratversicherer über das Balkonkraftwerk zu sprechen. In der Regel dürften die alten Policen auf die neuen Bedingungen umgestellt werden. Mit einer Hausratversicherung ist das Balkonkraftwerk ebenso wie der übrige Hausrat versichert: unter anderem **gegen Sturm, Hagel, Feuer und Überspannungsschäden durch Blitzschläge**.

Beim Schutz der Mini-Solaranlagen kann laut dem GDV auch die **Haftpflichtversicherung** eine Rolle spielen. Löst sich zum Beispiel ein Modul und beschädigt den Balkon der Nachbarn, sei das ein Fall für die private Haftpflichtversicherung. Deshalb sollte man auch diese informieren. Versichert sind auch Kurzschlüsse oder fahrlässige Bedienung.

## **Tod des Mieters**

Der Mieter ist verstorben. Erben sind nicht bekannt. Was kann der Vermieter tun?

Um seine Forderungen gegen den Nachlass geltend machen zu können, hat der Vermieter einen Anspruch darauf, dass das Nachlassgericht einen Nachlassverwalter einsetzt.

Das ergibt sich aus § 1961 BGB Nachlasspflegschaft auf Antrag:

"Das Nachlassgericht hat in den Fällen des § 1960 Abs. 1 BGB einen Nachlasspfleger zu bestellen, wenn die Bestellung zum Zwecke der gerichtlichen Geltendmachung eines Anspruchs, der sich gegen den Nachlass richtet, von dem Berechtigten beantragt wird."

Stellen Sie den Antrag beim Nachlassgericht und senden eine Forderungsaufstellung mit. Mit dem Nachlassverwalter kann dann das Mietverhältnis rechtlich abgewickelt werden, z.B. auch den Mietvertrag kündigen. Ob Geldforderungen durchgesetzt werden können, hängt von der Höhe des Nachlasses ab.

Eine Pressemitteilung des Bundesgerichtshofs:

## **Aufrechnung mit verjährten Schadensersatzforderungen wegen Beschädigung der Mietsache gegen Kautionsrückzahlungsanspruch**

Ausgabejahr 2024

Erscheinungsdatum 10.07.2024

Nr. 144/2024

**Urteil vom 10. Juli 2024 - VIII ZR 184/23**

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass eine Aufrechnung des Vermieters mit verjährten Schadensersatzforderungen wegen Beschädigung der Mietsache gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters im Rahmen der Kautionsabrechnung regelmäßig auch dann möglich ist, wenn der Vermieter die ihm zustehende Ersetzungsbefugnis (Verlangen von Schadensersatz in Geld statt einer Wiederherstellung der beschädigten Sache) nicht in unverjährter Zeit ausgeübt hat.

### **Sachverhalt:**

Die Klägerin begehrt nach Beendigung des Wohnungsmietvertrags und Rückgabe der Wohnung am 8. November 2019 die Rückzahlung der von ihr geleisteten Barkaution in Höhe von rund 780 €. Der beklagte Vermieter rechnete mit Schreiben vom 20. Mai 2020 über die Kaution ab und erklärte die Aufrechnung mit - streitigen - Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache in einer das Kautionsguthaben übersteigenden Höhe. Die Klägerin hat sich insoweit auf Verjährung berufen.

### **Bisheriger Prozessverlauf:**

Die Klage hat in den Vorinstanzen Erfolg gehabt.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts scheitert die vom Beklagten erklärte Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache daran, dass diese im Zeitpunkt der Aufrechnungserklärung bereits verjährt gewesen waren.

Zwar stehe die Verjährung der Aufrechnung gemäß § 215 Alt. 1 BGB nicht entgegen, wenn die Forderung in dem Zeitpunkt, in dem erstmals aufgerechnet werden konnte, noch nicht verjährt gewesen sei. Diese Ausnahme greife vorliegend jedoch nicht ein, da eine Aufrechnungslage in unverjährter Zeit mangels Gleichartigkeit der zur Aufrechnung gestellten Forderungen nicht bestanden habe.

Der Anspruch auf Rückzahlung einer Barkaution als Geldforderung und der auf Naturalrestitution gerichtete Anspruch auf Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache seien nicht gleichartig. Zwar könne der Gläubiger eines Schadensersatzanspruchs wegen Beschädigung einer Sache nach § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB statt der Naturalrestitution den hierfür erforderlichen Geldbetrag verlangen und so die Gleichartigkeit der Forderungen herstellen. Dies erfordere jedoch die Ausübung der dem Gläubiger diesbezüglich zustehenden Ersetzungsbefugnis noch innerhalb der Verjährungsfrist.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter.

### **Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:**

Die Revision des Beklagten hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine von den Parteien im Wohnraummietverhältnis getroffene Barkautionsabrede typischerweise dahingehend auszulegen ist, dass die Möglichkeit des Vermieters, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Kautionsabrechnung hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche wegen

Beschädigung der Mietsache durch Aufrechnung befriedigen zu können, nicht an einer fehlenden Ausübung der Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern soll.

Das Berufungsgericht hat bei seiner Beurteilung maßgeblich auf die für Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache gesetzlich vorgesehene kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten (§ 548 Abs. 1 BGB) abgestellt, innerhalb derer eine Gleichartigkeit der zur Aufrechnung gestellten Forderungen noch nicht bestanden hat. Dabei hat das Berufungsgericht jedoch die beiderseitigen Interessen der Parteien eines Wohnraummietverhältnisses im Falle der Vereinbarung einer Barkaution nicht hinreichend berücksichtigt. Eine vom Mieter gestellte Barkaution dient gerade der Sicherung der Ansprüche des Vermieters; dieser soll sich nach Beendigung des Mietverhältnisses auf einfache Weise durch Aufrechnung gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch befriedigen können.

Soweit die Aufrechnung im Hinblick auf das bestehende Erfordernis der Gleichartigkeit der beiden Forderungen voraussetzt, dass der Vermieter die ihm bezüglich etwaiger Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache zustehende Ersetzungsbefugnis ausübt, um Schadensersatz in Form eines Geldbetrags verlangen zu können, hat der Mieter regelmäßig kein Interesse daran, dass dies noch in unverjährter Zeit erfolgt. Die isolierte Ausübung der Ersetzungsbefugnis innerhalb der Verjährungsfrist wäre insofern ein lediglich formaler Schritt im Vorfeld zu der für beide Parteien letztlich maßgeblichen Abrechnung des Vermieters über die Barkaution, die ihrerseits nach der Rechtsprechung des Senats nicht in jedem Fall innerhalb der kurzen Verjährungsfrist zu erfolgen hat.

Da die Aufrechnung des Vermieters hiernach nicht an der Verjährung scheitert, hat der Senat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, damit dieses die erforderlichen Feststellungen dazu treffen kann, ob die von dem beklagten Vermieter behaupteten Schadensersatzansprüche bestehen.

### **Aktuelle Information:**

Wir raten Vermietern bei rückständigen Mieten zum schnelleren Handeln.

Bei 2 Mietrückständen besteht die Möglichkeit das Mietverhältnis fristlos zu kündigen. Sollte eine Kündigung ohne Wirkung bleiben, sollte der Rechtsweg beschritten werden.

Es müsste eine Räumungsklage wegen Nichtzahlung der Mieten bei Gericht eingereicht werden.

Leider müssen Vermieter seit längerer Zeit mit sich hinausziehenden Verfahren bei Gericht rechnen, wobei weitere Mieten über mehrere Monate auflaufen können und gegebenenfalls zu hohen Verlusten von Mieteinnahmen führen kann.

Wir empfehlen daher sich rechtzeitig an uns zu wenden.