"Die Einbindung von Photovoltaikstrom in den Wohnungsmietvertrag - Mietrechtliche Zulässigkeit und praktische Umsetzung"

Masterarbeit

zur Erlangung des akademischen Grades eines Master of Laws (LL.M.) im Studiengang
Immobilien- und Vollstreckungsrecht
an der
Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

vorgelegt von Lilli Rolz

Erstkorrektor/in: Herr RA Peter Nümann
Zweitkorrektor/in: Frau Prof. Dr. Karola Knauthe, LL.M.
Eingereicht am: 01.02.2026

Inhalt

A. Einleitung 1

B. Stromversorgung durch Photovoltaik im Mietrecht 2

I. Stromlieferverträge 2

1. Mieterstromverträge 3

a) Modell 3

b) Abrechnung 4

c) Einbindung in den Mietvertrag 5

2. Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung 6

a) Modell 7

b) Abrechnung 8

c) Einbindung in den Mietvertrag 9

II. Die Einbindung von Photovoltaikstrom in den Mietvertrag 9

1. Grundlegende Anforderungen 9

a) Die PV-Anlage als wesentlicher Bestandteil 10

b) Der Standort der PV-Anlage 11

2. Mieten mit Stromversorgung 12

a) Der (Kalt-)Mietpreis 13

b) PV-Anlage als Modernisierungsmaßnahme 13

c) Die Nebenkosten 18

d) Vertragsfreiheit 30

e) Vertragliche Regelungen 34

3. Abrechnungsmodelle 35

a) Betriebskostenmodell 36

b) Pauschal-/Inklusivmietenmodell 37

4. Vorteile der Vertragsparteien 41

a) Klima- und Umweltschutz 42
b) Einheitlicher Vertrag 42
c) Vermietervorteile 43
d) Mietervorteile 44
C. Fazit 44

A. Einleitung

Der Begriff der Nachhaltigkeit ist im Jahr 2025 ein gängiger Bestandteil des täglichen Lebens, doch es ist wichtig die Optionen des Einzelnen für nachhaltigen Handeln zugänglich zu gestalten und ständig weiterzuentwickeln. Da Menschen in Industrieländern ca. 70% ihrer Zeit in Innenräumen verbringen [1] ist eine nachhaltige Gestaltung eines solch integralen Lebensbestandteils wie dem Wohnen essenziell.

Das Prinzip der Nachhaltigkeit wurde bereit im Brundtland-Bericht der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung der Vereinten Nationen im Jahr 1987 zum internationalen Gesprächsstoff und prägte eine zeitliche Betrachtung der Nachhaltigkeit im Blick auf Auswirkungen für künftige Generationen.[2] Seither ist dies immer wieder Gegenstand länderübergreifender Anstrengungen und Diskussionen.

In Deutschland wurde bereits durch das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes im Jahr 1997 der Umweltschutz in Art. 20a GG als Staatsziel in der Verfassung verankert, um eine generationsübergreifende Gerechtigkeit durch nachhaltiges Handeln zu schaffen.[3] Dieses beinhaltet unter anderem das Staatsziel der Treibhausgasminderung.[4] Nachhaltigkeit ist kein Zustand, sie ist ein Prozess, in welchem sich die Gesellschaft weiterentwickeln und optimieren muss. [5]

Um dem Ziel des Pariser Klimaabkommens nachzukommen haben sich die G7-Staaten dazu bekannt, die Stromversorgung bis 2023 weitgehend klimaneutral auszugestalten, was insbesondere durch ein im EEG 2023 gesetzlich verankertes Zwischenziel von einem 80% Anteil an erneuerbaren Energien geschehen soll. Im Hinblick auf die Immobilienwirtschaft bedeutet dies unter dem Solarpaket I insbesondere den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen auf Gebäuden.[6] Die Nutzung

---

[1] *Gif,* Schlüsselfaktor S - Die soziale Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, S. 8, 1.
[2] *D. Winkler*, AEUV Art. 191 Rn. 110.
[3] *D. Winkler*, AEUV Art. 191 Rn. 112;
https://www.bundestag.de/webarchiv/textarchiv/2013/47447610_kw49_grundgesetz_20a-213840#:~:text=Es%20brauchte%20etliche%2C%20teils%20heftige,in%20die%20Verfassung%20aufgenommen%20wurde, eingesehen am 01.02.26.
[4] *D. Winkler*, AEUV Art. 191 Rn. 111.
[5] *D. Winkler*, AEUV Art. 191 Rn. 113.
[6] https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Downloads/S-T/solarpaket-im-ueberblick.pdf?__blob=publicationFile&v=14, eingesehen 30.01.26.

dieser erneuerbaren Energie soll ab 2026 nun in vielen Bereichen der Immobilienwirtschaft stark ausgebaut werden.[7]

Die rapide Entwicklung im Bereich des Klimaschutzes in den letzten Jahren hat neue Modelle wie den Mieterstrom oder die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung hervorgebracht. Diese haben die Teilhabe der Vermieter und Mieter an der Verwirklichung der Klimaschutzziele durch Photovoltaikstrom vorangebracht. Entwicklung ist jedoch kein Zustand, sondern ein Prozess, in welchem die Gesellschaft sich weiterentwickelt und optimiert.[8] Auch die Nutzung von PV-Strom in Wohngebäuden ist daher weiter auszubauen und eine einfachere und wirtschaftlichere Gestaltung für die Nutzer anzustreben. Dies könnte durch eine Einbindung von Photovoltaikstrom in den Mietvertrag umgesetzt werden.

Diese Arbeit beschäftigt sich mit den bereits verbreiteten Modellen der Stromversorgung durch PV-Anlagen im Rahmen der Stromlieferverträge, beleuchtet die Kriterien, unter welchen die Einbindung von Photovoltaikstrom in den Wohnungsmietvertrag zulässig ist, und beleuchtet Umsetzungsmodelle dieser Einbindung. Hierzu werden die Ziele des deutschen Gesetzgebers im Rahmen der Vorschriften und Regelungen für PV-Anlagen betrachtet, geltende Rechtsvorschriften vorgestellt und angewandt, sowie Vergleiche zu anerkannten Regelungen bezüglich Energieanlagen gezogen.

B. Stromversorgung durch Photovoltaik im Mietrecht

I. Stromlieferverträge

Die Parteien eines Mietverhältnisses sind grundsätzlich frei in Ihrer Entscheidung, wie sie die Bedingungen der Stromversorgung regeln wollen.[9] Bei der Nutzung von lokalem Photovoltaikstrom kann dies zum Beispiel durch den Abschluss sogenannter Stromlieferverträge geschehen.[10] In einem vermieteten Wohnhaus sind hier insbesondere die Stromliefervarianten Mieterstrom und die Gemeinschaftliche

[7] https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Downloads/S-T/solarpaket-im-ueberblick.pdf?__blob=publicationFile&v=14, eingesehen 30.01.26.
[8] *D. Winkler*, AEUV Art. 191 Rn. 113.
[9] *Schöne/Gabers*, Stromlieferverträge, Rn. 2.
[10] *Herlitz/Vogler*, NZM 2025, 739, 740.

Gebäudeversorgung verbreitet.[11] Diese Versorgung durch PV-Anlagen in diesen Modellen wird nicht in den Mietvertrag eingebunden, sondern als getrennter Stromliefervertrag zwischen den Parteien abgeschlossen. Im Folgenden werden diese beiden Modelle und deren Abrechnung vorgestellt, sowie aufgetan wieso die Eingliederung in einen Mietvertrag rechtlich nicht möglich ist, um einen Einblick in bereits weit verbreitete Modelle, sowie deren Grenzen zu gewähren.

1. Mieterstromverträge

Mieterstromverträge regeln gem. § 42a EnWG die Belieferung von Letztverbrauchern, wie zum Beispiel Mietern, mit Mieterstrom im Sinn von § 21 Abs. 3 EEG.[12] Nachdem der § 42a EnWG durch das „Gesetz zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor“ durch Absatz 5 erweitert wurde, wird zwischen nach § 21 Abs. 3 EEG gefördertem und nicht gefördertem Mieterstrom unterschieden.[13]

a) Modell

Mieterstromverträge können eine Förderung durch einen sogenannten Mieterstromzuschlag beanspruchen. Einen Anspruch auf den sogenannten Mieterstromzuschlag besteht gem. §§ 19 Abs. 1 Nr. 3, 21 Abs. 3 S. 1 EEG nur, wenn der gelieferte Strom aus Solaranlagen kommt, welche auf, an oder in einem Gebäude installiert sind. [14] Den in § 21 Abs. 3 S. 1 EEG definierten Strom bezeichnet man als Mieterstrom.[15] Die Stromlieferung innerhalb eines Mieterstromvertrages muss innerhalb eines Gebäudes, dieser Nebenanlage oder in einem Quartier erfolgen und muss ohne Durchleitung durch ein Netz, insbesondere Übertragungs- und Verteilernetze, geschehen (vgl. § 21 Abs. 3 EEG). [16] Ein Quartier beschreibt dabei einen Komplex von Gebäuden, welcher einen einheitlichen Eindruck erweckt aber durch eine Straße getrennt ist. [17] Eine Gesamtlieferung des Stromes innerhalb des

[11] *Herlitz/Vogler*, NZM 2025, 739, 740.
[12] *Wagner/Schubert*, Energierecht, § 42a EnWG, Rn. 1, 141.
[13] BGBl. 2022 I, 1237, S. 70.
[14] *Wagner/Schubert*, Energierecht, § 42a EnWG, Rn. 15.
[15] *Wagner/Schubert*, Energierecht, § 42a EnWG, Rn. 15.
[16] *Wagner/Schubert*, Energierecht, § 42a EnWG, Rn. 17.
[17] *Wagner/Schubert*, Energierecht, § 42a EnWG, Rn. 17.

Wohngebäudes bzw. Quartiers ist hierbei jedoch nicht benötigt. [18] Vielmehr können Teilmengen des erzeugten Stromes in das Netz eingespeist oder vom Anlagenbetreiber zur Eigennutzung verbraucht werden. [19] Wird der Strom zu Zwischenspeicherung innerhalb des Gebäudes in einen Speicher eingespeist, so liegt gem. § 42a Abs. 1 i.V.m. § 21 Abs. 3 S. 4 EEG kein Mieterstrom vor. [20]

Der Mieterstromvertrag ist in § 42a Abs. 2 EnWG geregelt. Es handelt sich dabei um einen Stromliefervertrag zwischen dem Mieterstromlieferanten und dem Letztverbraucher, wie zum Beispiel dem Mieter. [21] Insbesondere muss durch einen Mieterstromvertrag die umfassende Versorgung des Mieters mit Strom gesichert sein, auch wenn kein Mieterstrom geliefert werden kann (vgl. § 42a Abs. 2 S. 6 EnWG).

b) Abrechnung

Die Ermittlung der Mieterstrommenge muss gem. § 42a Abs. 1 i.V.m. § 21 Abs. 3 S. 4 EEG so genau erfolgen, wie durch die Messtechnik möglich. [22] Genauere Vorgaben zur Messtechnik richten sich hier nach dem Messstellenbetriebsgesetz. [23]

Es besteht außerdem eine Preisbegrenzung nach § 42a Abs. 4 EnWG. Danach darf der zu zahlende Preis für den Mieterstrom und zusätzlichen Strombezug nach § 42a Abs. 2 S. 6 EnWG, 90 Prozent des in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs, auf Grund- und arbeitspreis basierend, nicht übersteigen. Dabei ist zu beachten, dass diese Preisbegrenzung alle Letztverbrauchern, sondern lediglich Mieterstrombeziehern, welche in einem Wohnungsverhältnis zum Lieferanten stehen und Wohnungseigentümern gegenüber der Eigentümergesellschaft zusteht.[24] Eine Überschreitung hat eine Herabsetzung auf den entsprechenden Höchstpreis zur Folge. (vgl. § 42a Abs. 4 S. 1, 2 EnWG)

[18] *Wagner/Schubert*, Energierecht, § 42a EnWG, Rn 17.
[19] *Wagner/Schubert*, Energierecht, § 42a EnWG, Rn 17.
[20] *Wagner/Schubert*, Energierecht, § 42a EnWG, Rn 18.
[21] *Wagner/Schubert*, Energierecht, § 42a EnWG, Rn 23.
[22] *Wagner/Schubert*, Energierecht, § 42a EnWG, Rn 21.
[23] *Wagner/Schubert*, Energierecht, § 42a EnWG, Rn 21.
[24] *Wagner/Schubert*, Energierecht, § 42a EnWG, Rn 40.

c) Einbindung in den Mietvertrag

Eine Einbindung des Mieterstrommodelles in den Mietvertrag ist bereits aufgrund des Kopplungsverbotes aus § 42a Abs. 2 S. 1 EnWG nicht möglich. [25] Dieser besagt, dass ein Vertrag über die Belieferung von Letztverbrauchern mit Mieterstrom nicht Bestandteil eines Vertrags über die Miete von Wohnräumen sein darf (vgl. § 42a Abs. 2 S. 1 EnWG). Ein Verstoß gegen dieses Verbot führt zur Nichtigkeit des Mieterstromvertrages (vgl. § 42a Abs. 2 S. 2 EnWG).[26]

Das Ziel des Kopplungsverbotes ist es die Vertragsfreiheit zu garantieren und ein Ausnutzen von wirtschaftlichen Zwängen des Mieters zu verhindern, da der Mieter sich zum Abschluss eines Mieterstromvertrages gezwungen fühlen könnte, um das Mietverhältnis zu sichern. [27]

Sollte der Mieter dem Vermieter, im Falle einer Nichtigkeit des Mieterstromvertrags, Wertersatz für den gelieferten Strom leisten müssen, so darf der Wert des Stromes gem. § 42a Abs. 2 S. 4 EnWG höchstens 75 Prozent des in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs, basierend auf Grund- und Arbeitspreis betragen und nicht mehr als der im Mieterstromvertrag vereinbarte Preis (vgl. § 42a Abs. 2 S. 3 EnWG).[28] Hintergrund dieser Regelung ist, dass der Vermieter nicht von einem gegen § 42a Abs. 2 S. 1 EnWG verstoßenden Mieterstromvertrag profitieren soll.[29]

Ausnahmen vom Kopplungsverbot sind in § 42 Abs. 2 S. 5 EnWG definiert. Hier werden Mietverhältnisse, bei denen nur vorübergehend vermietet wird und möblierter Einliegerwohnraum im Sinne des § 549 Abs. 2 Nummern 1 und 2 BGB, sowie Gebäude im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 2a HeizkostenV ausgeschlossen.[30]

Das Verbot beschreibt nicht nur eine inhaltliche, sondern auch eine physische Trennung der Verträge, sodass diese auch nicht zu einem einheitlichen Vertragsdokument zusammengefasst werden dürfen oder ein Mieterstromvertrag als

[25] *Wagner/Schubert*, Energierecht, § 42a EnWG, Rn. 26.
[26] *Ehring*, EnWZ 2018, 215.
[27] BT-DRs. 18/12355, 25; *Wagner/Schubert*, Energierecht, § 42a EnWG, Rn. 27; *Ehring*, EnWZ 2018, 214.
[28] *Wagner/Schubert*, Energierecht, § 42a EnWG, Rn. 32.
[29] *Wagner/Schubert*, Energierecht, § 42a EnWG, Rn. 33.
[30] *Ehring*, EnWZ 2018, 216.

Anlage beigefügt werden darf. [31] Aufgrund dieser benötigten Trennung sind weder die Zusicherung von jeglichen Rechten und Vorteilen bei Abschluss des Mieterstromvertrages noch aufschiebende Bedingungen im Mietvertrag mit dem Letztverbraucher möglich.[32] Im Falle der Beendigung des Mietvertrages des Letztverbrauchers endet gem. § 42a Abs. 3 S. 4 EnWG auch der Mieterstromvertrag, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf.[33]

2. Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung gem. § 42b EnWG beschreibt die Versorgung von Mietern oder auch Eigentümern eines Gebäudes mit dem Solarstrom welcher durch eine Energieanlage im Sinne des § 3 Nr. 32 EnWG erzeugten wurde.[34]

Das Modell der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung wurde im Zusammenhang, mit dem im Mai 2024 in Kraft getretenen Solarpaket I erarbeitet.[35] Ziele waren hier insbesondere die Teilhabe von Mietern und Eigentümern an der Energiewende und den Zugang zu Solarstrom zu vereinfachen, ein unkompliziertes Modell zur lokalen Eigenversorgung von Mehrfamilienhäusern zu schaffen und die Anlagenbetreiber durch weniger Auflagen zu entlasten. [36]

Die Norm des § 42b EnWG ist nicht nur systematisch an das Modell des Mieterstromes angegliedert, sie übernimmt auch einige Grundgedanken wie zum Beispiel Mieter- und Verbraucherschutz.[37] Die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung unterliegt jedoch weniger Auflagen bezüglich Versorgung mit Reststrom und Deckelung des Strompreises und wird deswegen auch nicht durch einen Mieterstromzuschlag gem. § 19 Abs. 1 Nr. 3 EEG gefördert. [38] Somit wurde eine Möglichkeit der Nutzung des durch PV-Anlagen erzeugten Stroms innerhalb des Gebäudes geschaffen, welche weniger Aufwand in der Bürokratie erfordert. [39]

---

[31] *Wagner/Schubert*, Energierecht, § 42a EnWG, Rn. 27.
[32] *Ehring*, EnWZ 2018, 215.
[33] *Ehring*, EnWZ 2018, 215.
[34] *Hakenberg*, Rechtswörterbuch, Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung.
[35] *Herlitz/Vogler*, NZM 2025, 739, 740.
[36] *Herlitz/Vogler*, NZM 2025, 739, 741.
[37] *Haun*, Energierecht, § 42b EnWG, Rn. 1.
[38] *Haun*, Energierecht, § 42b EnWG, Rn. 2.
[39] *Haun*, Energierecht, § 42b EnWG, Rn. 2.

a) Modell

Der Anwendungsbereich der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung wird in § 42b Abs. 1 EnWG mit abschließenden Kriterien aufgezählt. Diese weisen zwar Ähnlichkeiten zu den Voraussetzungen des Mieterstromzuschlages gem. § 21 Abs. 3 EEG aus, jedoch ist die gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung nur innerhalb ein und demselben Gebäude möglich. Zudem wird in § 42b Abs. 1 S. 2 EnWG klargestellt das sich die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung vom Mieterstrommodell abgrenzt und ein Mieterstromzuschlag ausgeschlossen. [40]

Die Kriterien für eine gemeinschaftliche Gebäudeversorgung sind gem. § 42b Abs. 1 Nr. 1 - 4 EnWG, dass die Nutzung ohne Durchleitung durch ein Netz und in demselben Gebäude oder einer Nebenanlage dieses Gebäudes erfolgt, in, an oder auf dem oder in, an oder auf dessen Nebenanlagen die Gebäudestromanlage installiert ist. Eine weitere Voraussetzung ist die Nutzung unmittelbar aus der Gebäudestromanlage oder nach Zwischenspeicherung in einer Energiespeicheranlage erfolgt, die in, an oder auf demselben Gebäude oder in, an oder auf einer Nebenanlage desselben Gebäudes wie die Gebäudestromanlage installiert ist. Außerdem gehören zu den Voraussetzungen, dass die Strombezugsmengen des Letztverbrauchers viertelstündlich gemessen werden und dass der Letztverbraucher einen Gebäudestromnutzungsvertrag mit dem Betreiber der Gebäudestromanlage geschlossen hat (vgl. § 42a Abs. 1 EnWG).

Ein entscheidender Unterschied zum Mieterstrommodell ist hier, dass ein Verbrauch des erzeugten Stromes außerhalb des Gebäudes, wie zum Beispiel in einem Quartier, nur möglich ist, wenn dieses baulich mit dem Gebäude verbunden ist. [41] Der Betreiber ist in der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung auch nicht zur umfassenden Versorgung des Letztverbrauchers verpflichtet, wie § 42b Abs. 3 S. 1 EnWG regelt. [42] Die Wahl des Reststromlieferanten durch den Letztverbraucher darf gem. § 42b Abs. 3 S. 3 EnWG nicht eingeschränkt werden. [43]

[40] *Haun*, Energierecht, § 42b EnWG, Rn. 5, 6.
[41] *Haun*, Energierecht, § 42b EnWG, Rn. 17.
[42] *Haun*, Energierecht, § 42b EnWG, Rn. 51.
[43] *Haun*, Energierecht, § 42b EnWG, Rn. 54.

Die Teilnahme an der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung hat gem. § 42b Abs. 1 Nr. 4 EnWG unter den Voraussetzungen eines Gebäudestromvertrages im Sinne des § 42b Abs. 2 EnWG zu erfolgen. [44] Dieser wird zwischen dem Betreiber der Gebäudestromanlage und dem teilnehmenden Letztverbraucher geschlossen. [45] Es handelt sich also um einen Energieliefervertrag. Für den Vertragsinhalt werden in § 42 Abs. 2 und Abs. 4 EnWG Mindestanforderungen definiert, § 42b Abs. 4 Nr. 1 EnWG, schließt aber zum Beispiel die Aufnahme von den Mindestangaben aus § 41 Abs. 1 EnWG aus, welche sonst für Energielieferverträge mit Letztverbrauchern gelten.[46] Auch an dieser Stelle soll die Nutzung von PV-Strom erleichtert werden. [47] Außerdem ist der Schutzzweck der Normen der §§ 40, 41 EnWG, welche verbraucherschutzrechtliche Mindestanforderungen bei Massenverträgen gewährleisten soll, hier nicht einschlägig. [48]

b) Abrechnung

Der Strombezug des Letztverbrauchers und die Stromerzeugung der Gebäudestromanlage und des Speichers sollen gem. § 42b EnWG viertelstündlich gemessen werden. [49] Wie dies geschieht, wird nicht vorgegeben, solange das Messgerät eine genaue Messung in einem Viertelstundentakt erlaubt. [50] Die Abrechnung kann in einem jährlichen Zyklus erfolgen (vgl. § 40b Abs. 1 S. 2 EnWG) und muss unentgeltlich erfolgen. [51]

Der Wortlaut von § 42b Abs. 2 Nr. 2 EnWG spricht von einer entgeltlichen Gegenleistung für die Nutzung der elektrischen Energie durch den teilnehmenden Letztverbraucher an den Betreiber in Cent pro Kilowattstunde, eine Regelung zur Höhe wird jedoch vom Gesetzgeber nicht getroffen.[52]

Auch die Übernahme für Kosten für Betrieb, Erhaltung oder Wartung können im Gebäudestromvertrag geregelt werden, sodass hier Pauschalmodelle angedacht

[44] *Haun*, Energierecht, § 42b EnWG, Rn. 33.
[45] *Haun*, Energierecht, § 42b EnWG, Rn. 33.
[46] *Haun*, Energierecht, § 42b EnWG, Rn. 35.
[47] *Haun*, Energierecht, § 42b EnWG, Rn. 35.
[48] *Haun*, Energierecht, § 42b EnWG, Rn. 61.
[49] *Haun*, Energierecht, § 42b EnWG, Rn. 25.
[50] *Haun*, Energierecht, § 42b EnWG, Rn. 28.
[51] *Haun*, Energierecht, § 42b EnWG, Rn. 68.
[52] *Haun*, Energierecht, § 42b EnWG, Rn. 47.

werden können, welche eine kostenfreie Überlassung des Stromes gegen Übernahme der Betriebs-, Erhaltungs- und Wartungskosten, sowie gegebenenfalls ein Nutzungsentgelt regeln. [53]

c) Einbindung in den Mietvertrag

Gemäß § 42b Abs. 4 Nr. 3 EnWG ist § 42a Abs. 2 EnWG auf einen Gebäudestromnutzungsvertrag entsprechend anzuwenden. Dies bedeutet das auch für die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung ein Kopplungsverbot besteht und ein Gebäudestromnutzungsvertrag nicht als Bestandteil eines Vertrags über die Miete von Wohnräumen sein darf. Diese Schutzvorschrift gewährleistet auch in diesem Modell, dass der Abschluss den Wohnraummietvertrages nicht von dem Abschluss des Gebäudestromnutzungsvertrages abhängig gemacht werden kann, der Abschluss des Stromliefervertrages soll freiwillig für den Mieter sein. [54] Auch hier führt eine solche Kopplung zur Nichtigkeit des Gebäudestromnutzungsvertrages, nicht des Mietvertrages. [55]

II. Die Einbindung von Photovoltaikstrom in den Mietvertrag

Fraglich ist zunächst, wie eine Einbindung der Stromversorgung durch Photovoltaikanlagen in den Mietvertrag rechtskräftig umgesetzt werden kann und welche Vorteile eine solche Einbindung für die Vertragsparteien mit sich bringt. Um diese Fragen umfassend zu betrachten, wird im Folgenden auf die grundlegenden Anforderungen und Konzepte für eine Einbindung eingegangen, die Vorteile für die Vertragsparteien erläutert und verschiedene Abrechnungsmodelle vorgestellt. Es werden hierbei Parallelen zu der Behandlung einer eingebundenen Zentralheizung zum Vergleich betrachtet und bestehende Vertragsmuster der DGS Franken e.V. als Beispiel herangezogen.

1. Grundlegende Anforderungen

Zunächst ist zu betrachten, was für eine Einbindung der Stromversorgung durch PV-Anlagen in den Mietvertrag grundlegend benötigt wird. Da die PV-Anlage und der

[53] *Haun*, Energierecht, § 42b EnWG, Rn. 50.
[54] *Haun*, Energierecht, § 42b EnWG, Rn. 73.
[55] *Haun*, Energierecht, § 42b EnWG, Rn. 73.

dadurch erzeugte Strom mit dem Mietobjekt gemeinsam vermietet werden sollen, sind zunächst die Anforderungen an die Anlage und das Objekt zu konkretisieren. Um dies zu tun, wird hier zum einen das Beispiel der Zentralheizung als Vergleich herangezogen, aber auch die Unterschiede zu den bereit vorgestellten Stromlieferverträgen aufgetan.

a) Die PV-Anlage als wesentlicher Bestandteil

Während bei der PV-Anlage im Mieterstrommodell und der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung „nur" von einer Anlage auf, an oder in einem Wohngebäude spricht (vgl. §§ 19 Abs. 1 Nr. 3, 21 Abs. 3 S. 1 EEG und § 42b Abs. 1 Nr. 1 EnWG) und diese somit im wirtschaftliche Sinne getrennt von dem Wohngebäude betrachtet, ist die ebenfalls auf, in oder in einem Wohngebäude installierte PV-Anlage hier als wesentlicher Bestandteil des Wohngebäudes zur Stromversorgung zu sehen, ähnlich wie bei einer Zentralheizungsanlage, welche eine wirtschaftliche Einheit mitsamt allen ihren Teilen darstellt und als wesentlicher Bestandteil eines modernen Mietshauses gilt.[56] Die PV-Anlage ist hier also nicht nur auf, an oder in einem Wohngebäude installiert, sondern wirtschaftlich als ein wesentlicher Bestandteil und nicht getrennt zur Mietsache zu betrachten. Als wesentlich im Sinne des § 94 Abs. 2 BGB gilt ein Bestandteil eines Gebäudes, wenn die Sache zur Herstellung des Gebäudes eingefügt wurde.[57] Hierzu gelten zum Beispiel auch Zentralheizungsanlagen von Wohngebäuden[58], sowie deren Bestandteile[59].[60] Nicht als wesentlicher Bestandteil gelten Anlagen, welche zur Herstellung des Gebäudes nicht erforderliche sind, Luxus darstellen oder die Funktonalität und Nutzbarkeit erhöhen, sondern nur einem eigenen Zweck, wie zum Beispiel dem Erwerbszweck dienen, wie es bei der Stromerzeugung der Fall sein kann.[61] Sollte eine PV-Anlage also lediglich den Zweck haben durch die Stromerzeugung eine Einnahmequelle für den Betreiber zu schaffen, so gilt diese nicht als Bauwerksbestandteil.[62] Grade dies ist hier

[56] *LG Kiel* v. 17.04.1951, 2 O 69/51.
[57] *Fritzsche*, BeckOK BGB, § 94, Rn. 15.
[58] BGH, Urteil v. 13.03.1970 - V ZR 71/67.
[59] BGH, Urteil v. 21.05.1953 - IV ZR 24/53, NJW 1953, 1180.
[60] *Fritzsche*, BeckOK BGB, § 94, Rn. 20.
[61] *Fritzsche*, BeckOK BGB, § 94, Rn. 17.
[62] BFH, Urteil v. 28.08.2014 - V R 7/14.

jedoch nicht der Fall, vielmehr ist der Vergleich zu einer Zentralheizung zu ziehen. Durch den erzeugten Strom der PV-Anlage wird hier keine gesonderte Einnahmequelle für den Betreiber geschaffen, sie wird als Bestandteil des Gebäudes mit vermietet und der Mieter profitiert von dem erzeugten Strom. Durch den PV-Strom entsteht keinerlei Einnahmenüberschuss bei dem Vermieter, vielmehr wird der Mieter sogar an „Einnahmen", welche aus Überschusseinspeisung entstehen, beteiligt und diese im Rahmen der Betriebskostenrechnung abgebildet. Somit kann die PV-Anlage als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes betrachtet werden und muss mit diesem verbunden sein.

b) Der Standort der PV-Anlage

Das Mieterstrommodell profitiert von der oben erläuterten Förderung nach § 21 EnWG, welche für eine Lieferung innerhalb eines Gebäudes, der Nebenanlage auf welchem die Solaranlage installiert ist oder innerhalb eines Quartieres.[63] Die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung spricht gem. § 42b Abs. 1 Nr. 1 EnWG von der Nutzung in demselben Gebäude oder einer Nebenanlage des Gebäudes in, an oder auf dem die Gebäudestromanlage installiert ist.[64] Da eine Einbindung von Photovoltaikstrom in den Mietvertrag nur möglich ist, wenn die PV-Anlage mit der Wohnanlage vermietet wird und somit ein Bestandteil dieser ist, ist hier fraglich ob die PV-Anlage mit dem Wohngebäude in welchem die Mietsache liegt verbunden sein muss oder ob eine PV-Anlage mit Verbindung zu einer Nebenanlage oder sogar in einem im Quartier liegenden Gebäude ausreicht. Zunächst ist hier zu sagen, dass der Begriff „Quartier" lediglich im Rahmen der Förderung aus § 21 EnWG eine Rolle spielt. Eine solche EEG-Förderung ist im Rahmen des hier zu betrachtenden Modell jedoch nicht relevant, da eine solche hier nicht in Frage kommt.

Dass die PV-Anlage mit dem Gebäude, in welchem das Mietobjekt liegt, verbunden sein kann ist wohl unproblematisch zu bejahen, da sie dann eindeutig ein wesentlicher, fest verbundener Bestandteil des Wohnobjektes ist.

[63] *Wagner/Schubert*, Energierecht, § 42a EnWG, Rn. 17.
[64] *Haun*, Energierecht, § 42b EnWG, Rn. 14.

Fraglich ist es, wie die Installation der PV-Anlage auf einer Nebenanlage des Wohngebäudes zu betrachten ist. Nebenanlagen im Sinne des BauGB sind selbstständige bauliche Anlagen, die zu einer Hauptnutzung gehören, jedoch nicht zwingend auf dem gleichen Grundstück liegen müssen.[65] Diese sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zum Beispiel Garagen.[66] Gemäß der BauNVO zählen zu Nebenanlagen solche, welche dem Nutzungszweck des Grundstückes oder Baugebiets funktionell dienen und räumlich-gegenständlich untergeordnet sind.[67] Dies können beispielhaft Abstell- oder Geräteschuppen, Brennholzablagerung, Fahrradschuppen oder Garten- oder Gewächshäuser sein.[68] Ist die PV-Anlage nun mit einer solchen Nebenanlage verbunden, so kann diese trotzdem als Bestandteil des Mietobjektes vermietet werden. Solange der Vermieter als Betreiber der Anlage auch das Eigentum über die PV-Anlage als Teil des Mietobjektes besitzt und ein Zusammenhang zwischen der Nebenanlage und dem Wohngebäude besteht, ist eine Eingliederung der Stromversorgung aus dieser Anlage möglich. Ob die PV-Anlage mit einem Garagengebäude, als Nebenanlage zum Wohngebäude, in welchem das Mietobjekt liegt, verbunden ist ändert an der Zugehörigkeit als Bestandteil der Mietsache nichts. Vielmehr kann die Platzierung der PV-Anlage auf einer Nebenanlage sogar sinnvoll im Blick auf zum Beispiel den Installationsort der Elektroinstallationen oder der Wärmepumpe und der damit verbundenen benötigten Kabellänge sein. Auch eine mit einem Nebengebäude des Wohnobjektes verbundene PV-Anlage kann somit als Bestandteil dieses angesehen werden.

2. Mieten mit Stromversorgung

Im Folgenden wird das Prinzip einer Einbindung der Stromversorgung durch eine PV-Anlage in den Mietvertrag vorgestellt und betrachtet welche Konsequenzen sich für die Vertragsparteien in der Regelung des Mietvertrages ergeben. Es werden hierzu Einschlägige Rechtsvorschriften, Vergleiche zu ähnlich behandelten Anlagen und Beispiele aus den Verträgen der DGS Franken e.V. herangezogen.

[65] *Mitschang/Reidt*, BauGB, § 9, Rn. 35.
[66] *Mitschang/Reidt*, BauGB, § 9, Rn. 37.
[67] *Stock*, BauNVO, § 14, Rn. 14, 19.
[68] *Stock*, BauNVO, § 14, Rn. 24-27.

a) Der (Kalt-)Mietpreis

Wie bereits erläutert wird für eine Einbindung der Stromversorgung durch PV-Anlagen zunächst eine PV-Anlage als Bestandteil des Mietobjektes benötigt. Diese muss von dem Besitzer und in dieser Betrachtung Vermieter des Mietobjektes zunächst angeschafft werden. Da eine Förderung nach § 21 EnWG durch die geplante Einbindung des Photovoltaikstroms in den Mietvertrag ausscheidet ist fraglich, wie der Vermieter die Investition in die PV-Anlage refinanzieren kann. Hierzu muss betrachtet werden, wie der Mietpreis gebildet wird.

Die Miete beschreibt den Preis, welcher für eine Wohnung bezahlt wird, wobei dieser abhängig von Angebot, Nachfrage und sozialpolitischen Entwicklungen ist.[69] Der Mieter schuldet eine angemessene oder ortsübliche Miete.[70] Wird ein Immobilie als Geldanlage erworben, errichtet oder Modernisiert, so sollte die Mietrendite, also der Profit den der Immobilienbesitzer durch die Vermietung erzielt, in einem solchen Verhältnis zu der Investition stehen, dass der Kaufpreis bzw. die Investition in die Immobilie sich in einer gewissen Zeitspanne durch die Mieteinnahmen erwirtschaften lässt.[71] Die Investition in die Immobilie wird also betrachtet und danach die Nettokaltmiete gebildet. Zu dieser Investition gehört in dem hier betrachteten Modell auch die PV-Anlage als Bestandteil der Immobilie und etwaig anfallende Wiederherstellungskosten für diese, sodass die Investition und Kosten in die Berechnung der Nettokaltmiete mit einfließen müssen.

b) PV-Anlage als Modernisierungsmaßnahme

Natürlich kann eine solche PV-Anlage auch im Rahmen einer Modernisierung der Immobilie installiert und als solche in ein bestehendes Mietverhältnis eingebunden werden. Diese ist nach dem § 555b BGB, hier insbesondere die Nummern 1, 2, 4 und 6 möglich. Die bauliche Veränderung i.S.d. § 555b BGB ist nicht mit einer Zielrichtung der herbeiführenden Handlung verbunden, vielmehr handelt es sich um ein bauliches

[69] *Börstighaus*, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1, Rn. 1.
[70] *Lehmann-Richter*, Mietrecht, § 535 BGB, Rn. 93.
[71] https://www.vr.de/privatkunden/themenwelten/wohnen-immobilien/verkaufen-vermieten/mietrendite.html#:~:text=Kostet%20beispielsweise%20eine%20Zwei%2DZimmer,100%20=%202%2C78%20Prozent., eingesehen am 26.01.2026.

Ergebnis.[72] Die Installation einer PV-Anlage ist somit eine solche bauliche Veränderung.

Der § 555b Nr. 1 BGB definiert Modernisierungsmaßnahmen als bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird, also eine energetische Modernisierung (vgl. § 555d Abs. 1 Nr. 1 BGB). Endenergie beschreibt die Nutzenergie einschließlich der Verluste der Anlagentechnik bei der Übergabe, der Verteilung, der Speicherung und der Erzeugung der Energie.[73] Es macht außerdem einen Unterschied, ob das Wohnobjekt selbst energetisch verbessert wird und dies einen Vorteil für den Mieter darstellt oder ob es sich um eine Energiesparmaßnahme handelt, welche die Allgemeinheit nutzt.[74] PV-Anlagen in Stromversorgungsverträgen nutzen hier der Allgemeinheit, sodass eine Installation nicht unter den § 555b Nr. 1 BGB fallen würde.[75] Fraglich ist hier also, ob der einzelne Mieter einen Vorteil im Bezug auf die eingesparte Endenergie erfährt. Der einzelne Mieter profitiert direkt an der erzeugten Energie der mitgemieteten PV-Anlage, hat einen Vorteil durch die eingesparten Stromkosten durch den günstigeren PV-Strom und ebenfalls durch die EEG-Vergütung für den überschüssigen Strom, welcher in das Netz eingespeist wird. Grundsätzlich bleibt die Nutzenergie, also die Energie, die für eine bestimmte Energiedienstleistung am Ort des Verbrauchens benötigt wird[76], nach Errichtung einer PV-Anlage jedoch gleich, sodass hier wohl keine Endenergie eingespart wird.[77] Da der Mieter jedoch durch die hauseigene PV-Anlage versorgt wird, sinkt der Zukauf von nicht erneuerbaren Energien, da diese nicht benötigt werden.[78] Es entfallen hier die Kosten für zum Beispiel Erdgas.[79] Auch der Gesetzgeber äußert sich zu dieser Einsparung der Kosten in seiner Begründung zum Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz - MietRÄndG) vom 15.8.2012 und erkennt, dass auch am

[72] *Eisenschmid*, Mietrecht, § 555b BGB, Rn. 13.
[73] *Eisenschmid*, Mietrecht, § 555b BGB, Rn. 16.
[74] *Eisenschmid*, Mietrecht, § 555b BGB, Rn. 27.
[75] *Eisenschmid*, Mietrecht, § 555b BGB, Rn. 27.
[76] *Eisenschmid*, Mietrecht, § 555b BGB, Rn. 16.
[77] *Derleder*, NZM 2013, 441, 442.
[78] *Derleder*, NZM 2013, 441, 442.
[79] *Derleder*, NZM 2013, 441, 442.

Gebäude befindliche Anlagen von Sonnen- oder Windenergie Auswirkungen auf den Energiebedarf haben.[80] Wenn diese Anlagen dazu genutzt werden den Energiebedarf des Gebäudes zu decken und somit weniger Endenergie, wie zum Beispiel Heizöl, beschafft werden muss, so sinkt der Energiebedarf des Gebäudes und in der Regel auch die Betriebskosten des Mieters.[81] Grade diese Einsparung erfolgt bei der hier betrachteten PV-Anlage. Bei der Installation einer PV-Anlage kann sich unter diesen Umständen also um eine Modernisierungsmaßnahme gem. § 555b Nr. 1 BGB handeln, die einzelnen hohen formalen Anforderungen der Vorschrift sind jedoch im Einzelfall zu betrachten und zu bewerten.

Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nr. 2 BGB sind bauliche Veränderungen, durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nr. 1 vorliegt. Auch wenn durch die PV-Anlage also nicht erneuerbare Primärenergie, wie Kohle, Öl und Gas, eingespart wird, so ist § 555b Nr. 2 BGB nicht anzunehmen, wenn es sich gleichzeitig um eine energetische Modernisierung handelt welche Endenergie einspart.[82] Nur die Bejahung der Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergien führt nicht zum Ausschluss des § 555b Nr. 1 BGB, da diese meist mit der Einsparung von Endenergie einhergeht.[83] Vielmehr geht es um den geringeren Zukauf fossiler Endenergie, wie zum Beispiel wenn die Warmwasserbereitung durch eine Gastherme nun durch einen Solarkollektor unterstützt wird, und somit die Senkung von Brennstoffkosten für den Mieter als Endverbraucher.[84] Es handelt sich somit um eine energetische Modernisierung welche Endenergie einspart, sodass der § 555b Nr. 1 BGB hier vorrangig anzuwenden ist und ein Anheben der Miete gem. § 559 BGB ermöglicht.[85] Eine Modernisierungsmaßnahme gem. § 555b Nr. 2 BGB würde außerdem keine Mieterhöhung nach § 559 BGB rechtfertigen, da diese nicht in § 559 Abs. 1 S. 1 BGB aufgeführt ist. Es würde lediglich eine Duldungspflicht gem. § 555d Abs. 1 BGB bestehen.

[80] BDrucksache 17/10485, S. 19.
[81] BDrucksache 17/10485, S. 19; *Herlitz/Vogler*, NZM 2025, 739, 745.
[82] *Eisenschmid*, Mietrecht, § 555b BGB, Rn. 57, 65.
[83] BDrucksache 17/10485, S. 19.
[84] BDrucksache 17/10485, S. 19.
[85] *Eisenschmid*, Mietrecht, § 555b BGB, Rn. 65.

Auch eine bauliche Veränderung, durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird, gilt als Modernisierungsmaßnahme i.S.d. § 555b Nr. 4 BGB. Diese beschreiben zunächst solche baulichen Veränderungen, welche den objektiven Gebrauchs- und Substanzwert der Räume oder Gebäudeteile innerhalb ihres Zweckes erhöhen und die bessere Nutzung ermöglichen.[86] Eine bauliche Veränderung muss dabei nicht die Änderung der Bausubstanz zum Inhalt haben, sondern umfasst auch die Änderung der Anlagentechnik des Gebäudes.[87] Zu dieser gehören auch die Bereiche der Stromversorgung.[88] Die Installation einer PV-Anlage kann somit also bauliche Veränderung betrachtet werden.

Eine Gebrauchswerterhöhung ist anzunehmen, wenn die Nutzung der Wohnung für den Mieter auf eine bequemere, sicherere, gesündere, angenehmere oder weniger arbeitsintensivere Art und Weise ermöglicht wird.[89] Es bauliche Maßnahme muss also geeignet sein, die Attraktivität der Mietsache für künftige Mietinteressen zu erhöhen.[90] Um die Erhöhung des Gebrauchswertes näher zu bestimmen kann in den Katalog in § 4 Abs. 1 ModEnG verwiesen werden, welcher obwohl aufgehoben, noch zur Begriffsbestimmung und Definition genutzt werden kann.[91] In § 4 Abs. 1 ModEnG wird unter Nr. 4 auch Maßnahmen zur Verbesserung der Energieversorgung genannt, welche auch zu gebrauchswerterhöhenden Maßnahmen gehören.[92] Zieht man hier nun den Vergleich zum Einbau einer Zentralheizung, bei welcher eine Gebrauchswertverbesserung angenommen wird, sofern es sich nicht nur um eine rein technische Umstellung der Heizungsart handelt, sondern auch den Bedienungskomfort erhöht oder anstelle von Einzelöfen geschieht,[93] so ist es durchaus denkbar auch einer PV-Anlage solche Gebrauchswertverbesserung zuzusprechen. Die Attraktivität der Mietsache wird außerdem dadurch erhöht, dass die Mieter weniger „teuren“ Netzstrom beziehen müssen und somit Kosten bei der Stromversorgung sparen. Dies gilt insbesondere dadurch, dass die PV-Anlage durch

[86] *Eisenschmid*, Mietrecht, § 555b BGB, Rn. 71.
[87] *Weidenkaff*, BGB-Kommentar, § 555b, Rn. 7.
[88] *Schultz*, Handbuch Geschäfts- und Wohnraummiete, Kapitel III., Rn. 1531.
[89] *Schultz*, Handbuch Geschäfts- und Wohnraummiete, Kapitel III., Rn. 1537.
[90] *Weidenkaff*, BGB-Kommentar, § 555b, Rn. 7.
[91] *Eisenschmid*, Mietrecht, § 555b BGB, Rn. 71.
[92] *Schultz*, Handbuch Geschäfts- und Wohnraummiete, Kapitel III., Rn. 1537.
[93] *Eisenschmid*, Mietrecht, § 555b BGB, Rn. 148, 149.

die Mitvermietung eindeutig der Wohnung zuzuordnen ist. Die Nachhaltigkeit der Gebrauchswerterhöhung beschreibt nicht nur bei einer Energieeinsparung, sondern allgemein im Rahmen des § 559 Abs. 1 BGB weit auszulegen, sodass jede feststellbare und dauerhafte Gebrauchswerterhöhung zu einer Mieterhöhung berechtigt.[94] Zwar hat eine PV-Anlage nur eine begrenzte Lebensdauer, dies ist jedoch auch bei Rauchwarnmeldern, ausgetauschten Küchenherden oder bei der Auswechslung von Gasherden der Fall, welche als Modernisierungsmaßnahmen bereits gerichtlich anerkannt sind.[95] Die Installation einer PV-Anlage kann somit eine Modernisierungsmaßnahme i.S.d. § 555b Nr. 4 BGB darstellen, welche zu einer Mieterhöhung gem. § 559 Abs. 1 BGB berechtigt.

Auch bauliche Veränderungen welche auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind gelten als Modernisierungsmaßnahmen (vgl. § 555b Nr. 6 BGB). Dies beschreibt solche Maßnahmen, welche dem Vermieter durch Gesetz, Verordnung oder gemeindliche Satzung auferlegt worden.[96] Die Installation einer PV-Anlage als solche Maßnahme des § 555b Nr. 6 BGB einzuordnen erscheint immer aktueller unter dem Gesichtspunkt, dass immer mehr Bundesländer eine Solarpflicht einführen. Bereits seit Januar 2023 müssen in Baden-Württemberg bei einer Dachsanierung PV-Anlagen installiert werden (vgl. § 23 Abs. 1 Nr. 1 Var. 2 KlimaG BW), Bayern hat seit dem 01. Januar 2025 Soll-Vorschriften für PV-Analgen auf bestehenden Wohnhäusern, deren Dachhaut vollständig erneuert wird eingeführt (Art. 44a Abs. 4 S. 2 BayBO), Berlin fordert von privaten Eigentümern bei wesentlichen Dachumbauten an Bestandsgebäuden seit Januar 2023 den Einbau von PV-Anlagen (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 2 SolarG Berlin) und auch Brandenburg hat seit Juni 2024 Pflichten für PV-Anlagen bei Dachsanierungen, wenn bisher jedoch nicht für private Immobilien (vgl. § 32a BbgBO). Es ist also denkbar, dass weitere oder verschärfte Gesetze, Verordnungen oder gemeindliche Satzungen mit PV-Pflichten für Neubauten und Sanierungen erlassen werden und somit eine bauliche Veränderung, welche der Vermieter nicht zu vertreten hat, i.S.d. § 555b Nr. 6 BGB hervorrufen. Die Installation

[94] *Schultz*, Handbuch Geschäfts- und Wohnraummiete, Kapitel III., Rn. 1538.
[95] *Weidenkaff*, BGB-Kommentar, § 555b, Rn. 7.
[96] *Eisenschmid*, Mietrecht, § 555b BGB, Rn. 151.

einer PV-Anlage könnte also unter Umständen auch eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nr. 6 BGB darstellen.

Hat der Vermieter also eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b Nr. 1, 4 oder 6 durchgeführt, so kann der die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen (vgl. § 559 Abs. 1 S. 1 BGB). Hierbei ist jedoch zu beachten, dass der Erhöhungsbetrag für den Mieter noch immer sinnvoll sein sollte. Sollte sich die Miete derart erhöhen, dass sie im Vergleich zu der ortüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) oder dem Mietspiegel (§ 558c BGB) deutlich überhöht erscheint, so könnte es als unangemessenes Mieterhöhungsverlangen erscheinen. Des Weiteren darf die Erhöhung gem. § 559 Abs. 4 S. 1 BGB unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter keine Härte bedeuten, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (vgl. § 559 Abs. 4 S. 1 BGB).

Abschließend ist auch hier auf den Einzelfall abzustellen. Ob und wie eine Mieterhöhung aufgrund der Modernisierungsmaßnahme PV-Anlage umzusetzen ist und wie die dadurch entstehenden Betriebskosten zu behandeln sind sollte immer anhand des spezifischen Wohnobjektes geprüft und individuell angepasst werden.

c) Die Nebenkosten

Die Übernahme von Nebenkosten durch den Mieter kann abweichend von § 535 Abs. 1 S. 3 BGB vertraglich vereinbart werden.[97] Dies kann durch Zahlung einer Pauschale oder als Vorauszahlung des Mieters erfolgen[98], worauf in der Vorstellung der verschiedenen Abrechnungsmodelle eingegangen wird.

Im Folgenden werden lediglich Ausführungen zu solchen Nebenkosten getroffen, welche im Bezug zu der PV-Anlage und der eingebundenen Energieversorgung stehen. Die Begriffe Betriebskosten und Nebenkosten werden auf Grundlage der gesetzlichen Vorschriften der §§ 556, 556a, 560 BGB in Verbindung mit § 1 BetrKV hier synonym genutzt.[99]

[97] *Häublein*, Münchener Kommentar, § 535 BGB, Rn. 227.
[98] *Häublein*, Münchener Kommentar, § 535 BGB, Rn. 227.
[99] *Langenberg/Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, A., Rn. 2.

Reparaturkosten

Zunächst in an dieser Stelle zu erwähnen, dass Reparaturen der PV-Anlage nicht zu den laufenden Kosten im Sinne des Mietrechtes zählen. Diese zählen als Instandhaltungs-bzw. Instandsetzungskosten, welche nicht aus dem Verantwortungsbereich des Mieters stammen.[100] Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV sind solche, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.[101] Als solche sind sie als Kosten der Erhaltungswirtschaft zu betrachten und müssen in die betriebswirtschaftlichen Kalkulationen des Vermieters fließen.[102] Die Kosten für Reparaturen an der PV-Anlage können nicht auf den Mieter umgelegt werden und sind vom Mietwert abzuziehen.[103] Sie werden wie oben erläutert in die Kaltmiete einkalkuliert und können mit den Reparaturkosten bei hauseigenen Anlagen wie Fahrstuhl[104] oder Leuchtmittel[105] verglichen werden, welche ebenfalls nicht Bestandteil der Betriebskosten sind.

Betriebskosten Allgemein

Betriebskosten sind gem. § 1 BetrKV die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen (vgl. § 1 Abs. 1 S. 1 BetrKV/ § 556 Abs. 1 S. 2 BGB).[106] Es handelt es sich um alle für die Gebrauchsüberlassung neben der Miete entstehenden Kosten.[107] Teilweise wird hierbei eine Unterscheidung zwischen Betriebskosten und Heiz- und Warmwasserkosten getroffen um eine Differenzierung zwischen den kalten und warmen Betriebskosten zu schaffen.[108] Die

[100] *Pfeifer*, BeckOK Mietrecht, § 556 BGB, Rn. 1204.
[101] *Langenberg/Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, A., Rn. 32.
[102] *Langenberg/Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, A., Rn 32.
[103] *Langeheine*, Münchener Kommentar, § 1603 BGB, Rn. 36.
[104] *Gies*, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, § 24, Rn. 101.
[105] Vgl. OLG Düsseldorf, Urteil v. 08.06.2000 – 10 U 94/99, NZM 2000, 762.
[106] *Langenberg/Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, A., Rn 3.
[107] *Langenberg/Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, A., Rn 2.
[108] *Langenberg/Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, A., Rn 2.

Definition aus § 556 Abs. 1 S. 2 BGB bzw. § 1 Abs. 1 S. 1 BetrKV ist für preisgebundene und preisfreien Wohnraum anwendbar, sowie für die Umlage der Betriebskosten bei vermieteten Wohnungseigentum.[109] Solche Kosten sind gemäß § 556a Abs. 1 S. 1 BGB nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Eine abweichende Vereinbarung ist gem. § 556a Abs. 1 S. 1 BGB möglich, was dem Prinzip der Privatautonomie folgt.[110] Das Betriebskostenrecht verfolgt an dieser Stelle eine Verteilungsgerechtigkeit innerhalb der Liegenschaft, auch wenn diese nicht absolut ist.[111] Hängen die Betriebskosten jedoch von einem erfassten Verbrauch ab, sind sie nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch Rechnung trägt (vgl. § 556a Abs. 1 S. 2 BGB).

Wartungskosten

Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden (vgl. § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV). Dies sind insbesondere Wartungskosten der PV-Anlage, welche durch den Vermieter selbst übernommen werden. Wartungskosten sind gem. § 2 S. 1 Nr. 17 BetrKV als Betriebskosten umlagefähig, wenn als sonstige Betriebskosten gelten.[112] Diese sind solche Kosten, die wiederkehrend sind, eine vorbeugenden Maßnahme zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit oder Betriebssicherheit einer technischen Anlage sind und der Verkehrssicherheit dienen.[113] Die Einrichtungen aus denen diese umlagefähigen Wartungskosten entstehen müssen im Mietvertrag jedoch konkret bezeichnet sein.[114] Da die PV-Anlage hier ausdrücklich im Mietvertrag bezeichnet und geregelt wird sind jegliche Kosten für Wartungen die im oben genannten Umfang durch den Vermieter geschehen, in der Höhe umlegbar der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten angesetzt werden könnte.

[109] *Langenberg/Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, A., Rn. 4.
[110] *Lehmann-Richter*, Mietrecht, §556a BGB, Rn. 1.
[111] *Langenberg/Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, A., Rn. 1.
[112] *Langenberg/Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, A., Rn. 33.
[113] *Langenberg/Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, A., Rn. 253.
[114] *Langenberg/Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, A., Rn. 253.

Kosten der Betriebs- und Brennstoffe

Die Kosten für Betrieb der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage sind Kosten im Sinne von § 1 BetrKV (vgl. § 2 Nr. 4a BetrKV). Dazu gehören die Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms und der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung (vgl. § 2 Nr. 4a BetrKV). Man spricht von einer zentralen Heizungsanlage, wenn ein oder mehrere Wärmeerzeuger die einzelnen Räume mit Wäre versorgen und der Ort der Wärmeerzeugung sich von dem Ort der Wärmeabgabe unterscheidet.[115] Da § 7 Abs. 2 HeizkostenV umlagefähige Kosten abschließend regelt, sind abweichende Vereinbarung unwirksam, da die Bestimmungen der Heizkostenverordnung vertraglichen Vereinbarungen vorgehen (vgl. § 2 HeizkostenV). Zu den Heizungs-Betriebskosten gehören gem. § 7 Abs. 2 HeizkostenV der zur Wärmeerzeugung verbrauchte Strom und der Betriebsstrom.[116] Die Kosten des verbrauchten Stroms sind ein Teil der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und werden durch einen Stromzähler, welcher vor die Wärmepumpe gesetzt wird, ermittelt.[117] Ein weiterer Wärmezähler ist nach den Vorschriften der Nr. III. 1. c) der Anlage zum EEWärmeG direkt nach der Wärmepumpe zu installieren, was zur Verursachung weiterer Kosten für den Betrieb der Zähler führt.[118] Wird mit Strom geheizt handelt es sich um Kosten der verbrauchten Brennstoffe und der verbrauchte Brennstoff ergibt sich bei Stromlieferverträgen aus der Rechnung des Lieferanten.[119] Da hier die erzeugte Energie aus der hauseigenen PV-Anlage, welche mitgemietet wird, stammt, werden durch den günstigen PV-Strom Stromkosten auf Mieterseite eingespart. Wird Energie aus der PV-Anlage ergänzend zum Heizen genutzt, sind die dadurch ersparten Heizkosten lediglich fiktive Kosten, deren Umlage unzulässig ist.[120]

Eine weitere Möglichkeit besteht in der Nutzung eines Blockkraftheizwerkes, welches mit Hilfe eines gasbetriebenen Stirling Motors zur Stromerzeugung genutzt wird, welcher im Gebäude verbraucht werden kann, und Abwärme erzeugt, die zur

[115] *Knopper*, Miete, § 556 BGB, Rn. 29.
[116] *Pfeifer*, BeckOK Mietrecht, § 7 HeizkostenV, Rn. 271.
[117] *Langenberg/Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, K., Rn. 28.
[118] *Langenberg/Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, K., Rn. 28.
[119] *Langenberg/Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, K., Rn. 29.
[120] *Langenberg/Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, K., Rn. 29.

Beheizung genutzt wird.[121] Sollte ein solches Blockkraftheizwerk für die Stromerzeugung und die Heizung eingesetzt werden, so ist es nur konsequent die verbrauchten Brennstoffe (Gas des Stirling-Motors) auch anteilig auf die Betriebskosten der jeweiligen Vorgänge zu Verteilen. Ein Teil würde somit in die Betriebskosten der Zentralheizung fallen und der andere in die Betriebskosten der hauseigenen PV-Anlage. Ein Blockkraftheizwerk ist daher definitiv im Rahmen der Betriebskosten für die hauseigene PV-Anlage zu betrachten.

Zukauf von Wärme

In § 2 Nr. 4c BetrKV sind die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme geregelt, wozu auch das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen gehören (vgl. § 2 Nr. 4c BetrKV). Hier geht es zum einen um die Kosten der Fernwärmeversorgung, welche vorliegt, wenn Gebäude oder Stadtteile über ein Versorgungsnetz durch einen Lieferanten mit Wärme versorgt werden.[122] Auch wenn einzelne oder mehrere Wirtschaftseinheiten durch ein außerhalb des Gebäudes befindliches Heizwerk eines Dritten mit Wärme versorgt werden, spricht man von einer eigenständig gewerblichen Lieferung.[123] Überträgt man dieses Prinzip nun auf die Stromversorgung, so fallen Betriebskosten für den Zukauf von Strom an. Da eine PV-Anlage Sonnenenergie nutzen um diese in elektrische Energie nutzen, ist die Leistung der Anlage von Sonneneinstrahlung abhängig.[124] Erzeugt die hauseigene PV-Anlage zum Beispiel jahreszeitenabhängig zu wenig Energie, um den Bedarf der Mieter zu decken, so wird ein Zukauf von Strom benötigt. Dieser wird, entsprechend dem Zukauf von Wärme gem. § 2 Nr. 4c BetrKV, ebenfalls als Betriebskostenpunkt der Stromversorgung angesehen. Zum Entgelt für die Stromlieferung zählen dementsprechend alle vom Versorgungsunternehmen berechneten Kosten, einschließlich der Investitions- und Verwaltungskosten und auch der Unternehmergewinn des Lieferanten.[125] Der Vermieter kann die Kosten des zugekauften Stromes also zu dem Preis des Energieversorgungsunternehmens,

[121] *Langenberg/Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, K., Rn. 80.
[122] *Knopper*, Miete, § 556 BGB, Rn. 43.
[123] *Knopper*, Miete, § 556 BGB, Rn. 43.
[124] *Müller*, Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrecht, § 57, Rn. 4; vgl. *Frauenhofer ISE*, Aktuelle Fakten zur Photovoltaik in Deutschland, S. 23, 11.2.1.
[125] Vgl. *Knopper*, Miete, § 556 BGB, Rn. 43.

welches den Strom liefert, in die Betriebskostenabrechnung aufnehmen. Die Abrechnung wird also zum einen die Kosten des hauseigenen Stroms in Form der dafür benötigten Betriebskosten der PV-Anlagen, Batterien und Blockkraftheizwerkes ausweisen, sowie des zugekauften Netzstroms.

Versicherungskosten

Auch für eine PV-Anlage werden Kosten für eine Sach- und Haftpflichtversicherung im Sinne des § 2 Nr. 13 BetrKV anfallen. Zu diesen gehören gem. § 2 Nr. 13 BetrKV namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug. Hier ist erneut darauf abzustellen, dass die PV-Anlage im Rahmen der Einbindung der Stromversorgung in den Mietvertrag als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes angesehen wird. Zwar sind diese vom Versicherungsschutz einer Wohngebäudeversicherung ausgeschlossen, können jedoch über die besonderen Bedingungen für die Versicherung von Photovoltaikanlagen versichert werden.[126]

Zählermiete

Ein weiterer Punkt der Betriebskostenabrechnung ist die Miete der benötigten Zähler für die Stromversorgung. Fraglich ist hier, ob die Kosten für einen Zwischenzähler zu hoch sind, sodass der Vermieter diese nicht zu den erforderlichen Aufwendungen zählen kann und somit nicht umlagefähig ist.[127] Dies ist kann zum Beispiel grade bei kleinen Heizanlagen der Fall sein.[128] Betrachtet man die Zählermiete jedoch im Hinblick auf die Wasserversorgung, so ist die Zählermiete einschließlich der Kosten der Eichung und der Berechnung und Aufteilung ein unstrittiger Bestandteil der umlagefähigen Betriebskosten nach § 2 Nr. 2 BetrKV.[129] Es gelten hier die Vorgaben der HeizkostenV, welche eine Eichung der Zähler gem. §§ 31 Abs. 1 S. 1, 37 Abs. 1, 60 Abs. 1 Nr. 14 MessG, im Umkehrschluss des dort ausgesprochenen Verbotes ungeeichter Zähler, vorschreibt. Die Zähler sind insbesondere für eine

[126] *Hoenicke*, Der Versicherungsprozess, § 4, Rn. 7
[127] *Schumacher*, Energierecht, § 7 HeizkostenV, Rn. 26.
[128] *Schumacher*, Energierecht, § 7 HeizkostenV, Rn. 26.
[129] *Knopper*, Miete, § 556 BGB, Rn. 24.

verbrauchsabhängige Abrechnung des Verbrauches der Mieter notwendig.[130] So steht es auch um die Abrechnung des verbrauchten Stroms. Nur wenn der Verbrauch des einzelnen Mieters durch Stromzähler gemessen werden kann, ist eine genaue und faire Abrechnung der Nebenkosten für den Vermieter möglich. Dementsprechend sind die Kosten für die Zählermiete hier eine erforderliche Aufwendung des Vermieters, welche wie bereits erläutert vertraglich mit dem Mieter vereinbart werden müssen.

Einnahmen aus Überschusseinspeisung

Im Regelfall wird, durch eine z.B. Tages- oder Jahreszeit bedingte geringe Energieerzeugung der PV-Anlage, zusätzlicher Netzstrom bezogen werden müssen. Doch auch die gegenteilige Situation ist ein wichtiger Bestandteil der Nebenkostenabrechnung bei der Einbindung der Stromversorgung durch PV-Anlagen in einen Mietvertrag. Sollte die PV-Anlage mehr Strom generieren als für die Nebenkosten der Mieter benötigt und somit ein Stromüberschuss entstehen, so muss sich dies ebenfalls in der Abrechnung widerspiegeln. Da die PV-Anlage als Bestandteil des Gebäudes gemietet wird, müssen die Mieter auch an dem aus der Anlage erzeugten Einnahmen beteiligt werden. Fraglich ist wie solche Einnahmen aus dem Stromüberschuss generiert werden.

Die erste Möglichkeit besteht darin, dass der Vermieter den Stromüberschuss, welcher nicht von den Mietern, dem Betreiber der Anlage oder Dritten verbraucht wird, in das Netz einspeist. Der Zahlungsanspruch des Anlagenbetreibers ist in § 19 Abs. 1 EEG 2023 geregelt und dem Vermieter, als PV-Anlagenbetreiber, stehen verschiedene Fördermöglichkeiten nach § 21b Abs. 1 S. 1 Nr. 1, 2 oder 4 EEG 2023 zu. § 19 Abs. 1 EEG 2023 besagt, dass Betreiber von Anlagen, in denen ausschließlich erneuerbare Energien eingesetzt werden, für den in diesen Anlagen erzeugten Strom einen Anspruch gegen den Netzbetreiber auf die Marktprämie oder die Einspeisevergütung haben (vgl. § 19 Abs. 1 EEG 2023). Ein Mieterstromzuschlag nach § 21 Abs. 3 EEG 2023 ist hier keine Option, aufgrund der bereits erläuterten Ausgestaltung des Vertrages. Es wird hier ein gesetzliches Schuldverhältnis zwischen

[130] *Langenberg/Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, A., Rn. 55.

dem Netzbetreiber und dem Anlagenbetreiber begründet, in dessen Rahmen der Netzbetreiber zu Zahlung einer Vergütung gem. §§ 20, 21 EEG 2023 verpflichtet wird und den Anlagenbetreiber die Pflicht der Einspeisung des Stromes trifft.[131]

- **Marktprämie gem. § 20 EEG 2023**

Zunächst ist der Anspruch auf eine Marktprämie nach § 20 EEG 2023 zu aus § 19 Abs. 1 Nr. 1 EEG 2023 zu betrachten. Dieser besteht lediglich für Kalendermonate, in denen der Strom direkt vermarket wird, der Anlagenbetreiber dem Netzbetreiber das Recht einräumt, diesen Strom als „Strom aus erneuerbaren Energien oder aus Grubengas, gefördert nach dem EEG“ zu kennzeichnen, und der Strom in einem Bilanz- oder Unterbilanzkreis bilanziert wird, in dem ausschließlich a) Strom aus erneuerbaren Energien oder aus Grubengas, der in der Veräußerungsform der Marktprämie direkt vermarktet wird, oder b) Strom, der nicht unter Buchstabe a fällt und dessen Einstellung in den Bilanz- oder Unterbilanzkreis nicht von dem Anlagenbetreiber oder dem Direktvermarktungsunternehmer zu vertreten ist, bilanziert wird (vgl. § 20 Abs. 1 EEG 2023). Der § 20 EEG 225 findet nur auf die Einspeisung aus Anlagen in der geförderten Direktvermarktung Anwendung.[132] Es werden außerdem allgemeine Anforderungen gem. § 9 EEG 2023 und technische Vorgaben zu Direktvermarktung in § 10b EEG 2023 getroffen. Diese betreffen zum Beispiel die Abrufbarkeit der Ist-Einspeisung, die Möglichkeit der ferngesteuerten Leistungsreduktion, sowie Pflichten zu Messtechnik (Smart-Meter-Gateway).[133] Sollte der Anlagenbetreiber gegen die technischen Anforderungen des § 10b EEG 2023 verstoßen, so kann sich die Strafzahlung in einer Höhe von 10,00 EUR bis 2,00 EUR pro kW (§ 52 Abs. 3 Nr. 1 EEG 2023) bewegen.[134] Ein Verstoß gegen § 10b EEG 2023 führt also nicht zum Ausschluss der Marktprämie gem. § 20 EEG 2023.[135] Insbesondere muss die PV-Anlage für den Direktvermarkter fernsteuerbar sein (§ 10b EEG 2023) und gegebenenfalls beim Netzbetreiber und im Marktstammdatenregister (§ 3 Nr. 39 EEG 2023, §§ 111e, 111f EnWG) gemeldet sein. Der Vermieter als Anlagenbetreiber sollte an dieser Stelle

[131] *Wiemer*, BeckOK EEG, § 19 EEG 2023, Rn. 5b.
[132] *Sösemann*, BeckOK EEG, § 20 EEG 2023, Rn. 7.
[133] *Sösemann*, BeckOK EEG, § 10b EEG 2023, Rn. 1, 2, 26.
[134] *Sösemann*, BeckOK EEG, § 10b EEG 2023, Rn. 41.
[135] *Sösemann*, BeckOK EEG, § 10b EEG 2023, Rn. 42.

jedoch prüfen, ob er den Vorgaben der §§ 9, 10 EEG 2023 gerecht wird und eine wirtschaftliche Betrachtung vornehmen, ob sich die Beanspruchung einer Marktprämie dementsprechend lohnt.

Die Bundesnetzagentur ermittelt gem. § 22 Abs. 1 EEG 2023 durch Ausschreibungen die Anspruchsberechtigten und den anzulegenden Wert für Strom aus Solaranlagen. Die Anspruchsberechtigung für Solaranlagen gem. § 19 Abs. 1 EEG 2023wird dabei in § 22 Abs. 3 EEG 2023 weiter definiert. Ein Zahlungsanspruch besteht für Solaranlagen des ersten Segments nur, wenn die BNetzA eine wirksame Zahlungsberechtigung nach §§ 38 und 38a EEG 2023 ausgestellt hat.[136] Ausgenommen davon sind Solaranlagen mit einer installierten Leistung bis einschließlich 1000 kW (vgl. § 22 Abs. 3 S. 2 Nr. 1 EEG 2023). Stromanlagen des ersten Segments sind dabei Freiflächenanlagen und Solaranlagen die auf, an oder in einer baulichen Anlage errichtet werden sollen, die weder Gebäude noch Lärmschutzwände sind.[137] Solaranlagen des zweiten Segments i.S.v § 3 Nr. 41b EGG sind Solaranlagen die auf, an oder in einem Gebäude oder einer Lärmschutzwand errichtet werden sollen.[138] Ein Zahlungsanspruch entsteht für diese mit wirksamer Zuschlagserteilung.[139]

- **Einspeisevergütung**

Der Anspruch auf Zahlung einer Einspeisevergütung nach § 19 Abs. 1 Nr. 2 EEG 2023 ist in § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 - 4 EEG 2023 für verschiedene Anlagen geregelt. Es werden dabei die Voraussetzungen der Einspeisevergütung für kleinere Anlagen und im Rahmen der unentgeltlichen Abnahme konkretisiert.[140] Dabei werden unter anderem folgende hier einschlägige Möglichkeiten normiert:

- **Strom aus Anlagen mit einer installierten Leistung von bis zu 100 Kilowatt, deren anzulegender Wert gesetzlich bestimmt worden ist, dabei verringert sich in diesem Fall der Anspruch nach Maßgabe des § 53 Abs. 1 EEG 2023 (vgl. § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EEG 2023)**

[136] *Schellenberg/von Oppen*, BeckOK EEG, § 22 EEG 2023, Rn. 19.
[137] *Schellenberg/von Oppen*, BeckOK EEG, § 22 EEG 2023, Rn. 19.
[138] *Schellenberg/von Oppen*, BeckOK EEG, § 22 EEG 2023, Rn. 20.
[139] *Schellenberg/von Oppen*, BeckOK EEG, § 22 EEG 2023, Rn. 20.
[140] *Lippert*, BeckOK EEG, § 21 EEG 2023, Vorwort.

Ein Anspruch auf Einspeisevergütung gem. § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EEG 2023 besteht lediglich für Anlagen mit einer installierten Leistung von bis zu 100 kW, wodurch verhindert wird, dass eine Pflicht zur Direktvermarktung entsteht und die Kosten für diese den „Nutzen für das Gesamtsystem“[141] übersteigt.[142] Der Betreiber der Anlage, hier der Vermieter, kann den überschüssigen Strom einspeisen und seinen Anspruch auf Einspeisevergütung gegenüber dem Netzbetreiber geltend machen.[143] Der anzulegende Wert, welcher die Grundlage für die Berechnung der Einspeisevergütung, also die Vergütung des Vermieters, bildet (vgl. § 3 N3. 3 EEG 2023), muss hier gesetzlich bestimmt werden, womit eine klare Abgrenzung zu der wettbewerblichen Ermittlung durch Ausschreibung aus § 22 EEG 2023 getroffen wird.[144] Die gesetzliche Bestimmung erfolgt gem. § 40 - 49 EEG 2023. Es kommt hier auf die geltende gesetzliche Bestimmung zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der PV-Anlage an.[145] Sollte die PV-Anlage die installierte Höchstleistung innerhalb des Förderzeitraumes überschreiten, ist dies für die Förderung unbeachtlich, ausschlaggebend ist lediglich die Höchstleistung zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme.[146]

- **Strom aus Anlagen mit einer installierten Leistung von mehr als 100 Kilowatt für eine Dauer von bis zu drei aufeinanderfolgenden Kalendermonaten und insgesamt bis zu sechs Kalendermonaten pro Kalenderjahr (Ausfallvergütung), dabei verringert sich in diesem Fall der Anspruch nach Maßgabe des § 53 Absatz 3 und bei Überschreitung einer der Höchstdauern nach dem ersten Halbsatz für den gesamten Kalendermonat auf null (vgl. § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 EEG 2023)**

Der § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 EEG 2023 regelt die sogenannte Ausfallvergütung, welche mit einer Verringerung des Anspruchs der regulären Einspeisevergütung um 20 Prozent gem. § 53 Abs. 3 EEG 2023 verbunden ist.[147] Um diese Vergütung in Anspruch

[141] BR-DRs. 157/14, 208.
[142] *Lippert*, BeckOK EEG, § 21 EEG 2023, Rn. 23.
[143] *Lippert*, BeckOK EEG, § 21 EEG 2023, Rn. 20.
[144] *Lippert*, BeckOK EEG, § 21 EEG 2023, Rn. 24.
[145] *Lippert*, BeckOK EEG, § 21 EEG 2023, Rn. 23.
[146] *Lippert*, BeckOK EEG, § 21 EEG 2023, Rn. 23.
[147] *Lippert*, BeckOK EEG, § 21 EEG 2023, Rn. 28.

zu nehmen ist entgegen dem Wortlaut kein „Ausfall“ nachzuweisen, die zeitlichen Beschränkungen sichern hier jedoch die lediglich vorübergehende Inanspruchnahme der Vergütung.[148] Auch die Ausfallvergütung kann ab Zeitpunkt der Inbetriebnahme einer Anlage in Anspruch genommen werden und bietet somit auch Anlagenbetreibern eine Fördermöglichkeit, für die Zeitspanne zwischen der Inbetriebnahme und dem Beginn der Direktvermarktung.[149] Es handelt sich hier also eher um eine Zwischenlösung.

- **Zusätzliche Förderung bei Volleinspeisung nach § 48 Abs. 2a EEG 2023**

Sollte der Strom der PV-Anlage vollständig, mit Ausnahme des Stroms, der in der Solaranlage oder in deren Neben- und Hilfsanlagen zur Erzeugung von Strom im technischen Sinn verbraucht wird, in das Netz eingespeist werden, so sieht § 48 Abs. 2a EEG 2023 eine zusätzliche Förderung durch Erhöhung des anzulegenden Wertes vor (vgl. § 48 Abs. 2a EEG 2023). Das Modell der Einbindung der Stromversorgung der PV-Anlage rechnet jedoch mit der Nutzung des erzeugten Stroms für die Mieter, sodass eine Anwendung dieser Förderung hier ausgeschlossen ist.

- **Sonstige Direktvermarktung § 21a EEG 2023**

Dem Vermieter steht außerdem die Direktvermarktung aus § 21a EEG 2023 offen, welche außerhalb der gesetzlich geregelten Förderungen möglich ist.[150] Die Direktvermarktung beschreibt gem. § 3 Nr. 16 EEG 2023 die Veräußerung von Strom aus erneuerbaren Energien oder aus Grubengas an Dritte, es sei denn, der Strom wird in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Anlage verbraucht und nicht durch ein Netz durchgeleitet. Es wird hier also ein schuldrechtlicher Übertragungsvorgang vorausgesetzt, wobei die Höhe des dafür erhaltenen Entgelts für die Einspeisung unerheblich ist.[151]

Obwohl die grade beleuchteten Einnahmen durch die Erzeugung von überschüssigem Strom sich „positiv“ auf die Nebenkosten des Mieters auswirken, ist an dieser Stelle zu betonen, dass diese keine übermäßige Rolle in der Bildung des Mietpreises

[148] *Lippert*, BeckOK EEG, § 21 EEG 2023, Rn. 26, 27.
[149] *Lippert*, BeckOK EEG, § 21 EEG 2023, Rn. 29.
[150] *Wiemer*, BeckOK EEG, § 21a EEG 2023, Rn 1.
[151] *Sösemann*, BeckOK EEG, § 3 Nr. 16 EEG 2023, Rn. 7.

einnehmen darf. Sollte es sich bei den Kalkulationen der Miethöhe zu erkennen geben, dass die angesetzte Kaltmiete erst durch eine erhebliche Gutschrift durch Überschusseinspeisung zu rechtfertigen ist, so könnte hier die Gefahr bestehen, dass der Mieter, zum Beispiel durch Wohnungsnot dazu gedrängt wird, ein Geschäft einzugehen, was bei Ausbleiben der Überschusseinnahmen zu einem exorbitanten Mietpreis führt. Ein solcher Mietvertrag könnte unter Umständen als sittenwidrig iSd § 138 BGB gelten und wäre somit nichtig (vgl. § 138 BGB). Es ist anzudenken, dass ein auffälliges Missverhältnis zwischen dem überlassenen Mietobjekt und dem gezahlten Mietpreises durch das Ausbleiben der Vergütung des eingespeisten Stroms entsteht, wobei der Vermieter die Zwangslage des Mieters bei einem angespannten Wohnungsmarktes ausnutzt.[152] Ist die Miethöhe also erst durch relativ hohe Vergütung des eingespeisten Stroms zu rechtfertigen, ist das Konzept hier zu überdenken. Änderungen könnten zum Beispiel an der Anlagengröße angesetzt werden, um weniger Kosten auf den Mieter umlegen zu müssen.

Umlageschlüssel

Ein Umlageschlüssel kann zum einen im Mietvertrag aufgestellt werden, ist aber in Fällen der Heizkostenverordnung sogar vorgeschrieben.[153] Ist keine vertragliche Regelung erfolgt, so gilt der § 556a Abs. 1 BGB, welcher die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umlegt.[154] Es erscheint jedoch sinnvoll, bezüglich der Kosten des Stromverbrauchs auf den jeweiligen Verbrauch der Mieter abzustellen, wie es auch für den eingesetzten Strom für die Heizung gem. § 7 HeizkostenV vorgeschrieben ist.

Fraglich ist weiterhin, wie der Umlageschlüssel bezüglich der Einnahmen aus eingespeisten Überschüssen zu vereinbaren ist. Da diese aus der durch den Mieter mitgemieteten PV-Anlage entstehen, erscheint es sinnvoll sich an diesem Mietanteil zu orientieren. Der Mieter sollte zu dem Maße an den durch die PV-Anlage generierten Einnahmen beteiligt werden, zu welchem er diese gemietet hat, und die Investition der Anlage mitträgt. Zum einen wäre es hier möglich sich an der Miethöhe

[152] Vgl. *Dörner*, Bürgerliches Gesetzbuch, § 138 BGB, Rn, 15, 16.
[153] *Gies*, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, § 24, Rn 306.
[154] *Gies*, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, § 24, Rn 306.

der einzelnen Mieter zu orientieren, wobei hier eine Erläuterung des Umlageschlüssels nötig sein könnte, um den Mietern die Möglichkeit zu geben die Abrechnung rechnerisch nachprüfen zu können.[155] Es wäre außerdem möglich einen allgemein bekannten Verteilerschlüssel wie die Wohnfläche in qm zu nutzen, welche keiner weiteren Erläuterung bedarf und den Faktor der Mitfinanzierung ebenfalls aufzeigt.[156]

d) Vertragsfreiheit

Das eine Einbindung von Stromlieferverträgen in den Mietvertrag aufgrund des Kopplungsverbotes aus §§ § 42a Abs. 2, 42b Abs. 4 Nr. 3 EnWG nicht möglich ist, hat vor allem den Hintergrund, dass der Mieter nicht zum Abschluss des Stromliefervertrages gezwungen werden soll, um den Wohnungsmietvertrag abschließen zu können. [157] Er soll in der Wahl seines Stromversorgers frei sein. Dies ist ein Ausdruck der Privatautonomie aus Art. 2 GG, nach welcher jeder das Rechts hat seine privaten Lebensverhältnisse frei zu gestalten.[158] Das Recht des Letztverbrauchers auf freie Wahl des Energieversorgers wurde auch in Artikel 4 der Richtlinie (EU) 2019/944 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 5. Juni 2019 mit gemeinsamen Vorschriften für den Elektrizitätsbinnenmarkt und zur Änderung der Richtlinie 2012/27/EU ausdrücklich statuiert. Demnach sollen die Mitgliedstaaten sicherstellen, „dass alle Kunden die Freiheit haben, Elektrizität vom Versorger ihrer Wahl zu beziehen und mehr als einen Elektrizitätsliefervertrag zur selben Zeit zu haben, sofern die erforderlichen Anschlusspunkte und Messstellen vorhanden sind“[159]. Darunter fällt auch das Recht jeder Person Verträge frei abzuschließen und ihren Inhalt zu bestimmen.[160] Auch das Energiewirtschaftsrecht enthält Vorschriften, die eine freie Wahl des Stromversorgers garantieren. Dies ergibt sich zum Beispiel aus § 20 Abs. 1d EnWG, welcher die Bereitstellung von erforderliche Zählpunkten regelt, die für eine Gewährung des Netzzugang benötigt werden, aber

[155] *Langenberg/Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, H., Rn. 144.
[156] *Langenberg/Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, H., Rn. 144.
[157] Vgl. *Wagner/Schubert*, Energierecht, § 42a EnWG, Rn. 27; *Ehring*, EnWZ 2018, 214; BT-DRs. 18/12355, 25; *Haun*, Energierecht, § 42b EnWG, Rn. 73.
[158] *Musielak*, Vertragsfreiheit, JuS 2017, 949.
[159] Vgl. Art. 4 der Richtliche (EU) 2019/944 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 5. Juni 2019, L 158/125.
[160] *Musielak*, Vertragsfreiheit, JuS 2017, 949.

auch aus § 6 Abs. 4 S. 2 MsbG, welcher besagt, dass die Freiheit des Anschlussnutzers zur Wahl eines Energielieferanten sowie eines Tarifs zur Energiebelieferung durch die Ausübung des Auswahlrechts des Anschlussnehmers nicht eingeschränkt werden darf.[161] Um diese Freiheit des Mieters also konsequent zu garantieren, muss dieser die Wahl haben einen gesonderten Stromvertrag, außerhalb des Mietvertrages zu schließen. Dem Mieter muss also die Möglichkeit gelassen werden sich gegen die eingebundene Stromversorgung im Mietvertrag zu entscheiden und stattdessen einen Stromliefervertrag mit einem Anbieter zu schließen.

Wie bereits erläutert, wird bei einer Einbindung der Stromversorgung durch eine PV-Anlage in den Mietvertrag die Investition des Vermieters und Anlagenbetreibers zu Anlagenanschaffung in der Miete abgebildet und die Stromversorgung ist eine Nebenleistung des Mietvertrages, vergleichbar mit dem Betrieb einer Heizung. Sollte der Mieter sich nun für eine externe Stromversorgung entscheiden, so würde er trotzdem den „erhöhten" Mietpreis zahlen. Ein passender Vergleich kann hier wieder zu einer Zentralheizung gezogen werden. Wenn der Mieter die Heizung nicht einschaltet oder einen Aufzug nicht nutzt, so mietet er trotzdem das Objekt mit der Heizung bzw. dem Aufzug als Bestandteil, er kann wegen nicht-Nutzung keine Mietminderung verlangen, denn ist eine Wohnung an die zentrale Heizungsanlage angeschlossen, doch der Mieter nimmt keine Wärme ab, wirkt sich dieses Verhalten nur im Hinblick auf die verbrauchsabhängigen Kosten aus.[162]. Wegfallen würden für den Mieter also lediglich bestimmte Nebenkosten, zum Beispiel für die Betriebskosten der hauseigenen Stromversorgung des einzelnen Mieters und natürlich würde auch keine Stromversorgung berechnet werden. Dies führt zu dem Ergebnis, dass der Mieter eine „erhöhte" Kaltmiete zahlt und zusätzlich die höheren Kosten für einen separaten Stromversorgungsvertrag tragen müsse. Sollte sich der Mieter gegen die Einbindung der Stromversorgung durch die PV-Anlage entscheiden, müsste der Mieter im Umkehrschluss einen separaten Stromliefervertrag abschließen und der verbrauchte Strom eines solchen Mieters würde zu 100% als Netzstrom gemessen und durch den Mieter bei dem Stromversorger seiner Wahl abgerechnet

[161] *Reck*, Energierecht, § 6 MsbG, Rn. 45.
[162] *Knopper*, Miete, § 556 BGB, Rn. 29.

werden. Da der Stromanschluss in diesem Modell zunächst nicht nicht für den Netzbezug geplant ist müsste der Mieter hier zusätzliche Kosten für eine entsprechende Ertüchtigung tragen, um eine solche zu ermöglichen. An den Betriebskosten für die Allgemeinstromversorgung würde der Mieter weiterhin beteiligt werden. Diese sind zum Beispiel die Kosten des Betriebsstroms für den Betrieb des Personen- oder Lastenaufzugs gem. § 2 Nr. 7 BetrKV, die Kosten der Beleuchtung gem. § 2 Nr. 11 BetrKV, welche die Stromkosten für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküchen umfasst. Auch an den oben erläuterten Einnahmen durch Einspeisung des überschüssigen Stromes, welche die Betriebskosten mindern, sowie an den Betriebskosten für hauseigene Anlagen, wie zum Beispiel einer zentralen Heizungsanlage, bleibt der Mieter weiterhin beteiligt. Dies erscheint als eine wirtschaftlich weniger attraktive Alternative als die eingebundene Stromversorgung zu nutzen.

Wie die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in ihrem Wohnungsbaubericht 2025 feststellte, reicht der derzeitige Wohnungsangebot in Berlin nicht aus, um die Nachfrage zu decken.[163] Fraglich ist, ob die Entscheidung des Mieters für einen externen Stromversorger und die damit verbundenen Mehrkosten, bei einem derartig angespannten Wohnungsmarkt dazu führen könnten, das eine wirtschaftliche Zwangslage entsteht und der Mieter dazu gezwungen wird sich für eine eingebundene Stromversorgung zu entscheiden um eine „bezahlbare“ Wohnung mieten zu können.

Zunächst kann bei dieser Beurteilung eine ortüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Diese ist in § 558 Abs. 2 BGB definiert und wird aufgrund von fünf Wohnungsmerkmalen ermittelt.[164] Die ortsübliche Vergleichsmiete wird aus den üblichen vereinbarten oder geänderten Entgelten in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung,

[163] https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/berliner-wohnungsmarkt/wohnraumbedarfsbericht-2025/, eingesehen am 21.01.2026.
[164] *Börstighaus*, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 1, Rn. 46.

Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren gebildet (vgl. § 558 Abs. 2 S. 1 BGB). Möchte man also eine ortsübliche Vergleichsmiete zur Betrachtung der heranziehen will, so müsste das Vergleichsobjekt ebenfalls mit einer PV-Anlage ausgestattet sein, deren erzeugte Energie die Mieter in gleicher Weise versorgt. Ein solches Vergleichsobjekt ausfindig zu machen könnte jedoch mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden sein, da die Einbindung der Stromversorgung durch die PV-Anlage in den Mietvertrag bisher nicht zu den weit verbreiteten Modellen gehört.

Es könnte hier außerdem eine Sittenwidrigkeit bestehen, wie bereits im Bereich der Kalkulation der Miethöhe im Bezug auf Einnahmen aus Überschusseinspeisung erläutert wurde. An dieser Stelle ist jedoch davon auszugehen, dass die Kaltmiete bereits derart kalkuliert wurde, dass diese nicht nur aufgrund solcher Einnahmen angemessen ist. Es handelt sich hier weniger um eine Zwangslage des Mieters, sondern um eine praktische Überlegung der wirtschaftlichen Attraktivität. Da der Strom in dem hier vorgestellten Modell bereits in den Mietkosten enthalten ist und lediglich überschaubare Betriebskosten anfallen wird er am freien Markt schlichtweg keine attraktivere Alternative zu diesem Angebot finden. Das Fehlen solcher ähnlich günstigen Angebote begründet jedoch keine Zwangslage für den Mieter. Eine Zwangslage besteht, wenn die Person in ihrer wirtschaftlichen Existenz bedroht ist oder sich die Person in ernsthafter Bedrängnis befindet, sodass das Geschäft als das „kleinere Übel“ erscheint, ihm also schwere wirtschaftliche Nachteile drohen.[165] Schon hier ist fraglich, ob eine solche Schwere der wirtschaftlichen Nachteile überhaupt gegeben ist. Da die Kaltmiete derart kalkuliert werden muss, dass der Mietvertrag auch bei Ausbleiben hoher Einnahmen aus Stromüberschüssen der PV-Anlage nicht sittenwidrig ist, kann davon ausgegangen werden das durch die Miethöhe allein keine Zwangslage des Mieters hervorgerufen wird. Ob der Mieter sich nun entscheidet von dem Modell der Eingliederung der Energieversorgung in den Mietvertrag zu profitieren, indem er die nicht unerheblichen Stromkosten einspart und eine höhere Kaltmiete zahlt, oder sich für einen Vertrag mit einem Stromlieferanten über Netzstrom entscheidet, welcher höhere Erträge aufgrund von

[165] *Armbrüster*, Münchener Kommentar, § 138 BGB, Rn. 276.

Kostenpositionen wie den Netzentgelten generieren muss, ist letztendlich ein Teil des Grundsatzes, dass es jeder Person frei steht Verträge abzuschließen.

e) Vertragliche Regelungen

Eine Einbindung des Photovoltaikstroms muss auch dementsprechend im Mietvertrag geregelt werden. Hierbei müssen entsprechende die Stromversorgung betreffende Klauseln eingefügt werden. Die überwiegenden Abweichungen Unterschiede/Ergänzungen werden hierbei im Bereich der Miet- und der Betriebskosten angesiedelt sein.

Die monatlichen Mietkosten sollten hier genannt und aufgeschlüsselt werden. Die anteiligen Beträge für Betriebskosten für Heizung und Warmwasser, für die hauseigene Stromversorgung, gemäß des § 2 BetrKV, sowie Kosten für zum Beispiel Stellplätze oder Ähnliches sollten einzeln aufgelistet werden, um dem Mieter einen transparenten Überblick zu schaffen.

Die Betriebskosten müssen grundsätzlich nicht näher spezifiziert werden, um dem Transparenzgebot zu entsprechen.[166] Es reicht hier bezüglich der Art und des Umfangs ein Verweis innerhalb des Mietvertrages auf die derzeitig gültige Betriebskostenverordnung und die in § 2 Nr. 1 - 16 BetrKV genannten Betriebskosten.[167] An dieser Stelle müssen jedoch die Betriebskosten für die Stromversorgung genannt werden, welche als sonstige Betriebskosten gem. § 2 Nr. 17 BetrKV gelten, da sie in den § 2 Nr. 1 - 16 BetrKV nicht genannt sind.[168] Der Mietvertrag darf nicht nur abstrakt auf sonstige Betriebskosten gem. § 2 Nr. 17 BetrKV verweisen, sondern muss diese konkret benennen.[169] Konkret benannt werden müssen hier also insbesondere die Betriebsführung und Wartung der Stromerzeugungsanlage, der Einkauf des erforderlichen Stromes der nicht selbst erzeugt wird und die Abgaben bzw. Steuern auf den erzeugten bzw. verbrauchten Strom, sowie die Einnahmen durch selbsterzeugte Stromüberschüsse bei anteiliger Gutschrift.

---

[166] *Wurmnest*, Münchener Kommentar, § 307 BGB, Rn. 143.
[167] Vgl. *Leonhard*, Beck'sches Formularbuch, Mietvertrag über Wohnraum, § 2 (2).
[168] *Zehelein*, Münchener Kommentar, § 2 BetrKV, Rn. 84.
[169] *Zehelein*, Münchener Kommentar, § 2 BetrKV, Rn. 84.

Abweichungen entstehen hier natürlich, sollte der Mieter sich für einen externen Stromversorger entscheiden, daher sollte hier ausdrücklich die bereits angesprochene Möglichkeit des Mieters geregelt werden die hauseigene Stromversorgung abzulehnen und auf eigene Kosten Netzstrom zu beziehen. Eine mögliche Formulierung wäre hier:

> *„Der Mieter kann durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter jederzeit auf dem Strom aus dem hauseigenen Konzept verzichten und die Möglichkeit zum Bezug des Stroms auf eigene Rechnung direkt über das Netz verlangen."*[170]

An dieser Stelle ist eine ausdrückliche Aufzählung der dadurch für den Mieter entstehenden Kosten, sowie die entfallenden und weiterhin bestehenden Beteiligungen an Betriebskosten, wie zum Beispiel für die Allgemeinstromversorgung und anteiligen Gutschriften aus Einspeisungseinnahmen diesbezüglich, nötig. Auch ein Hinweis, auf den nicht bestehenden Anspruch auf eine Mietminderung sollte an dieser Stelle geschehen.

3. Abrechnungsmodelle

Die Abrechnung der Kosten gegenüber den Mieter kann bei der Einbindung des Photovoltaikstroms in den Mietvertrag auf verschiedene Weise erfolgen. Nachdem sich die Investition der PV-Anlage durch eine erhöhte Kaltmiete abbildet, sind unterschiedliche Modelle insbesondere in der Regelung der Abrechnung der Nebenkosten angesiedelt. Wie bereits im Bereich der Nebenkosten erwähnt, kann deren Abrechnung durch Zahlung einer Pauschale oder als Vorauszahlung des Mieters erfolgen.[171] In der Mietvereinbarung muss für den Mieter erkennbar sein, ob es sich um eine Pauschale oder um eine Umlegung der Nebenkosten mit Abrechnung handelt.[172]

[170] *DGS Franken e.V.*, Vertragsmuster PV-Wohnungsraummiete.
[171] *Häublein*, Münchener Kommentar, § 535 BGB, Rn. 227.
[172] *Häublein*, Münchener Kommentar, § 556 BGB, Rn. 6.

a) Betriebskostenmodell

Die erste Möglichkeit ist die Abrechnung der erhöhten Kaltmiete und der Abrechnung der Nebenkosten nach Wohnfläche und Verbrauch des Mieters. Die erhöhte Kaltmiete ergibt sich dabei durch die Abbildung der Investition PV-Anlage.

Die Nebenkosten werden in diesem Modell durch eine Vorauszahlung des Mieters beglichen.[173] Über diese Vorauszahlungen ist gem. § 556 Abs. 3 BGB jährlich abzurechnen. Entstehende Nachzahlungen sind erst nach der ordnungsgemäßen Abrechnung fällig.[174] Die angefallenen Nebenkosten müssen bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten zumindest eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die zugrunde gelegten Verteilungsschlüssel und deren Erläuterung, die Berechnung des Anteils für den jeweiligen Mieter und den Abzug der Vorauszahlung des Mieters enthalten.[175] Sollte ein Umlegungs- oder Abrechnungsmaßstab gemäß § 556a Abs. 1 S. 1 BGB zwischen den Parteien vereinbart sein, so erfolgt die Abrechnung nach diesem, wobei die Vorgaben der Heizkostenverordnung zu beachten sind, welche in den §§ 3 - 9 HeizkostenV eine verbrauchsabhängige Kostenverteilung vorschreibt.[176] Ist zwischen den Parteien keine Vereinbarung bezüglich des Umlageschlüssels getroffen worden, so gilt der § 556a Abs. 1 S. 1 BGB, welcher eine Umlegung der Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche vorschreibt (vgl. § 556a Abs. 1 S. 1 BGB).

Für den Mieter fallen in diesem Modell die bereits oben erläuterten Betriebskosten, wie die Wartung und die Betriebsführung an. Diese werden anteilig des Verbrauches oder der Wohnfläche gegenüber den Mieter abgerechnet. In der Betriebskostenrechnung sind außerdem die Einnahmen aus der Einspeisung des überschüssigen Stroms anzurechnen, wobei zunächst die Kosten für die Erzeugung des Überschussanteils abgezogen werden. Der Mieter kann den ihm anzurechnenden Anteil der Überschusseinnahmen in Form einer Gutschrift in der Betriebskostenabrechnung erkennen. Da diese Überschüsse dem Mieter in dem Maße zugutekommen, in welchem er die PV-Anlage durch seine Miete mitfinanziert,

[173] *Häublein*, Münchener Kommentar, § 535 BGB, Rn. 227.
[174] *Häublein*, Münchener Kommentar, § 535 BGB, Rn. 228.
[175] *Häublein*, Münchener Kommentar, § 535 BGB, Rn. 227.
[176] *Häublein*, Münchener Kommentar, § 535 BGB, Rn. 228.

ist sich für den Umlageschlüssel an den Mietanteilen, also der Miethöhe, zu orientieren. Ein weiterer Nebenkostenpunkt ist der zugekaufte Netzstrom. Dieser wird anteilig des Verbrauches des Mieters, gemessen durch einen Unterzähler, anteilig in die Betriebskostenabrechnung aufgenommen. Der Netzstrom wird zum marktüblichen Preis des Energieversorgungsunternehmens abgerechnet. Es ist jedoch auch möglich den Umlageschlüssel der Wohnfläche in qm zu wählen. Es ist hier zu betonen, dass die Betriebskosten bei der Einbindung von Photovoltaikstrom in den Mietvertrag durch richtige Konzeption und Berechnung relativ gering ausfallen sollten.

Aus der Kaltmiete und den monatlich zu zahlenden Vorauszahlungsbeträgen der Betriebskostenpositionen ergibt sich die sogenannte Warmmiete. Je nach Entwicklung der Nebenkosten und dem Verbrauch des einzelnen Mieters kann die Vorauszahlung für die nächste Abrechnungsperiode angehoben oder gesenkt werden. Eine Erhöhung der Kaltmiete ist in diesem Modell nicht vorgesehen, kann jedoch nach dem gesetzlichen Vorschriften gem. §§ 557 ff. BGB durchgesetzt werden.

Das Modell der Einbindung von Photovoltaikstrom in den Mietvertrag unter Nutzung einer Betriebskostenabrechnung ist vor allem für Eigentümern von Wohngebäuden mit zugehöriger PV-Anlage interessant. Aber auch für Vermieter welche eine PV-Anlage als Modernisierungsmaßnahme installieren möchten ist diese Variante eine gute und wirtschaftlich interessante Alternative zu der Möglichkeit einen getrennten Stromliefervertrag abzuschließen.

b) Pauschal-/Inklusivmietenmodell

Wie bereits erläutert ist der PV-Strom innerhalb der Einbindung von Photovoltaikstrom in den Mietvertrag bereits in der Miete enthalten. Der Mieter zahlt auch in diesem Modell eine erhöhte Kaltmiete, welche die Investition der PV-Anlage abbildet. Die Nebenkosten, welche die oben bereits behandelten Betriebskosten, die Gutschrift aus den Einnahmen der Einspeisung von überschüssigem Strom und die Kosten von zugekauften Netzstrom zum Strompreis des Energieversorgungsunternehmens, werden hier durch eine Pauschale gegenüber dem Mieter abgerechnet. Die Nebenkosten werden somit teilweise oder sogar

vollständig, als Pauschale oder Inklusivmiete, in die Miete eingeschlossen, wie es zum Beispiel bei Ferienwohnungen gehandhabt wird.

Es gibt grundsätzlich keine gesetzlichen Regelungen bezüglich der Höhe einer Pauschale.[177] Eine Pauschale wird als Betrag verstanden, in welchen einzelne Ansätze nach oben gerundet einfließen oder der aufgrund von überschlägigen Berechnung ermittelt wird.[178] Eine Pauschale setzt sich also nicht aus einzelnen Positionen zusammen, welche genau errechnet wurde.[179] Es wird in der Praxis auch oftmals schwer sein die genauen Betriebskosten bei Abschluss des Vertrages festzusetzen, die festgelegte Pauschale darf jedoch nicht zu einer verdeckten Mieterhöhung führen.[180] Eine Nebenkostenpauschale ist somit immer in angemessener Höhe anzusetzen, kann jedoch bei Bedarf erhöht oder herabgesetzt werden.[181] Es sind hier die Regelungen des § 560 BGB zu beachten, welche nunmehr nur für Pauschalen gilt und das Recht beider Parteien zur Anpassung der Vorauszahlen aufgrund einer erfolgten Betriebskostenabrechnung in § 560 Abs. 4 BGB statuiert.[182] Es ist hierfür eine Vereinbarung über die Erhöhungsmöglichkeit mit dem Mieter zu schließen.[183] Die Betriebskostenpauschale sollte daher im Mietvertrag gesondert ausgewiesen werden um im Rahmen einer Erhöhung sicherzustellen, dass die Kosten transparent und für den Mieter nachvollziehbar ausgewiesen wurden.

Eine Veränderung der Betriebskosten unterfällt gem. § 560 Abs. 5 BGB dem Wirtschaftlichkeitsgrundsatz, welcher bereits in § 556 Abs. 3 BGB gefordert ist. Der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz bezieht sich nicht auf die Veränderung der Pauschale, sondern auf die Maßnahmen, welche zu neuen bzw. veränderten Betriebskosten führen.[184] Hier ist durch den Vermieter zum Beispiel zu beachten, dass der Mieter nicht mit nicht erforderlichen Kosten belastet werden soll, dass die Maßnahme für das Mietobjekt erforderlich sein muss und dass jegliche Entgeltvereinbarungen mit

[177] *Häublein*, Münchener Kommentar, § 535 BGB, Rn. 32.
[178] *Langenberg/Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, B., Rn. 83.
[179] *Langenberg/Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, B., Rn. 83.
[180] *Häublein*, Münchener Kommentar, § 556 BGB, Rn. 32.
[181] *Häublein*, Münchener Kommentar, § 556 BGB, Rn. 32,33.
[182] *Häublein*, Münchener Kommentar, § 560 BGB, Rn. 1.
[183] *Häublein*, Münchener Kommentar, § 560 BGB, Rn. 1.
[184] *Häublein*, Münchener Kommentar, § 556 BGB, Rn. 114.

Dritten im Verhältnis zum Leistungsinhalt stehen.[185] Um sich die Möglichkeit einer Erhöhung der Pauschale offen zu halten ist eine vertragliche Vereinbarung des Erhöhungsrechtes gem. § 560 Abs. 1 BGB nötig.

Die Vereinbarung von Nettokaltmieten zusammen mit einer Nebenkostenpauschal ist im Bereich der Wohnraummiete nicht weit verbreitet, da sie mit einigen Problemstellungen einhergeht und teilweise sogar unzulässig sein kann.[186]

Eine Unzulässigkeit der Vereinbarung einer Pauschale besteht insbesondere bei preisgebundenem Wohnraum alter Art.[187] Wohnraum ist preisgebunden, wenn der Vermieter für ihn nicht mehr als die Kostenmiete verlangen kann.[188] Dies ist im durch öffentliche Mittel finanzierten, sogenannten „sozialen Wohnungsbau" der Fall, für welchen Regelungen bezüglich der Mieter und die Kostenmiete einschlägig sind.[189] Der Mietzins kann hier also nur in der Höhe gefordert werden, welche auf der Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Deckung der Belastungen erforderlich sind (vgl. § Abs. 1 WoBindG, § 72 Abs. 1 II. WoBauG).[190] Die Wirtschaftlichkeitsberechnung muss gem. § 3 II BV die Grundstücks- und Gebäudebeschreibung, die Berechnung der Gesamtkosten, den Finanzierungsplan und die laufenden Anwendungen und Erträge enthalten (vgl. § 3 II BV). Diese laufenden Aufwendungen, unter anderem die Betriebskosten, werden zur Berechnung der Kostenmiete addiert und für den Quadratmeter Wohnfläche pro Monat ermittelt.[191] Die Mietpreisbildung im Zuge des sozialen Wohnbaues geht also von der Zusammenrechnung einzelner Positionen, welche genau errechnet wurden aus. Eine Abrechnung über eine Pauschale ist somit nicht möglich.

Auch bei Anwendbarkeit der Heizkostenverordnung im Rahmen der Heizkosten ist eine Pauschalisierung der Kosten problematisch. Gemäß des § 3 S. 1 HeizkostenV gehen die Vorschriften der Verordnung unabhängig von abweichenden Bestimmungen über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und

[185] *Häublein*, Münchener Kommentar, § 556 BGB, Rn. 116, 117, 118.
[186] *Langenberg/Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, B., Rn. 81, 82.
[187] *Langenberg/Zehelein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, B., Rn. 82.
[188] *Eisenschmid*, Mietrecht, Anhang zu § 561 BGB, Rn. 14.
[189] *Eisenschmid*, Mietrecht, Anhang zu § 561 BGB, Rn. 13.
[190] *Eisenschmid*, Mietrecht, Anhang zu § 561 BGB, Rn. 14.
[191] *Eisenschmid*, Mietrecht, Anhang zu § 561 BGB, Rn. 37, 47.

Warmwasser durch Vereinbarungen oder Beschlüsse der Wohnungseigentümer getroffen worden sind. Der Gebäudeeigentümer hat den anteiligen Verbrauch gem. § 4 HeizkostenV zu erfassen und wird nach den Vorgaben des § 6 HeizkostenV zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung auf Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der §§ 7 - 9 HeizkostenV verpflichtet. Eine pauschale Abrechnung kann hier dementsprechend nicht stattfinden. Es gibt jedoch einige Ausnahmen von dieser Verpflichtung, welche in § 11 HeizkostenV geregelt sind.

Nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 lit. a, Abs. 2 HeizkostenV sind Gebäude, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/($m^2 \cdot a$) aufweisen, sogenannte Passivhäuser[192], von der verbrauchsabhängigen Abrechnung ausgenommen. § 11 Abs. 1 Nr. 3 lit. a, Abs. 2 HeizkostenV enthält eine weitere Ausnahme von der verbrauchsabhängigen Abrechnung für Gebäude, die überwiegend mit Wärme aus Anlagen zu Rückgewinnung von Wärme oder aus Solaranlagen versorgt werden. Gemäß den § 11 Abs. 2 HeizkostenV gilt die Ausnahme entsprechend, soweit sich die §§ 3 - 6, 8 HeizkostenV auf die Versorgung mit Warmwasser beziehen. Die Ausnahmetatbestände des § 11 HeizkostenV sind abschließend und eng auszulegen.[193]

Die Heizkostenverordnung ist gemäß des Wortlautes des Anwendungsbereiches aus § 1 Abs. 1 Nr. 1 HeizkostenV lediglich auf zentrale Heizungsanlagen und zentrale Warmwasserversorgunganlagen anwendbar. Dementsprechend könnte die Anwendbarkeit der HeizkostenV bei eine Anlage, deren Wärmeversorgung der Nutzer lediglich zentral erfasst wird verneint werden, da ein Gesamtzähler ja grade keine Versorgung vornimmt.[194] Der Zweck der Heizkostenverordnung ist es jedoch Heizenergie durch die konkrete auf den jeweiligen Verbrauche bezogene Abrechnung des Energieverbrauchs und der dadurch verursachen Kosten einzusparen, da diese dem Nutzer somit vor Augen geführt werden und ihm ermöglicht wird seinen Verbrauch im Sinne des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen und dem schonenden Umgang mit vorhandenen Ressourcen zu gestalten.[195] Da das

[192] *Gramlich/Reuschle*, Mietrecht, § 11 HeizkostenV, Rn. 1.
[193] *Gramlich/Reuschle*, Mietrecht, § 11 HeizkostenV, Rn. 1.
[194] Urteil LG Berlin v. 30.04.19 - 63 S 214/8.
[195] Urteil LG Berlin v. 30.04.19 - 63 S 214/8.

Landgericht Berlin in seiner Entscheidung vom 30.04.2019, Az.: 63, S 214/18 eine analoge Anwendung der Heizkostenverordnung für möglich hält, wenn eine planwidrige Regelungslücke vor dem Hintergrund des Auftrages des Schutz der Lebensgrundlagen aus Art. 20a GG und dem schonen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen und einer Einsparung von Heizenergie gegeben ist[196], sollte mit einem Ausweichen auf Heizanlagen wie Infrarotheizungen oder Warmwasserboiler, welche nicht zentral sind, für eine pauschale Abrechnung vorsichtig umgegangen werden. Es ist möglich das eine analoge Anwendung der Heizkostenverordnung einschlägig ist oder in dem Ausweichen auf nicht zentrale Warmwasser- und Heizungsanlagen eine Umgehung der HeizkostenV gesehen wird. Diese Problematik wird jedoch im Einzelfall zu betrachten sein.

Zuletzt ist an fraglich, für welche Konstellation eine Vereinbarung der Betriebskosten als Pauschale oder Inklusivmiete sinnvoll erscheint. Aufgrund der Anwendbarkeit der Heizkostenverordnung ist eine Pauschale insbesondere für Niedrig-, Null- oder Pulsenergiehäuser, welche einen sehr geringen Jahreswärmebedarf aufweisen.[197] Der Bedarf wird bei solchen Häusern durch den erzeugten Photovoltaikstrom gedeckt und es fallen lediglich die geringen Betriebskosten an. Da die Nebenkosten hier derart gering sind ist eine langfristige Kalkulation gut möglich, da sich mögliche Schwankungen nur in geringen Maße auswirken. Da eine Anpassung der Betriebskostenpauschale wie bereits erläutert mit Schwierigkeiten einhergehen kann, sollten Risiken diesbezüglich und der Nutzen der Pauschalisierung einer guten Abwägung unterzogen werden. Dieses Modell könnte jedoch im Rahmen der Kurzzeitmiete, in welchem die kurzzeitige Überlassung im Vordergrundsteht und der Mietvertrag befristet geschlossen wird[198], attraktiv sein, da sich die Risiken in diesem Fall geringer ausfallen.

4. Vorteile der Vertragsparteien

Als wichtiges Argument für die Einbindung von Photovoltaikstrom in den Wohnungsmietvertrag dienen die Vorteile, welche für die Vertragsparteien durch ein

[196] Urteil LG Berlin v. 30.04.19 - 63 S 214/8.
[197] Vgl. *Lammel*, Heizkostenverordnung, § 11 HeizkostenV, Rn. 16.
[198] *Vielitz*, Anwaltshandbuch Mietrecht, § 28, Rn. 404.

solches Vertragsmodell entstehen. Auf der Grundlage des bereits erläuterten Modells der Einbindung werden im Folgenden auf einzelne Vorteile eingegangen.

a) Klima- und Umweltschutz

Die Bundesrepublik Deutschland hat sich in Übereinstimmung mit dem Ziel der Begrenzung der globalen Erwärmung auf möglichst 1,5° C des Pariser Abkommens dazu bekannt ihre Stromversorgung bis 2023 weitgehend klimaneutral auszugestalten.[199] Bereits in § 1 EEG 2023 wird das Ziel einer Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung, die vollständig auf erneuerbaren Energien beruht normiert (vgl. § 1 Abs. 1 EEG 2023). Das Solarpaket I hat dieses Ziel durch die Vereinfachung der Photovoltaik auf Wohngebäuden und der Stärkung der Teilhabe weiter vorangetrieben.[200] Die Einbindung der Stromversorgung durch PV-Anlagen in den Mietvertrag trägt genau zu diesen Zielen bei und bietet eine Möglichkeit für Mieter durch die Mitfinanzierung der PV-Anlage einen Anteil an der Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung zu haben, während sie wirtschaftlich von der Energiegewinnung durch erneuerbare Energien profitieren.

b) Einheitlicher Vertrag

Der einfachste und offensichtlichste Vorteil einer Einbindung der Stromversorgung durch PV-Anlagen in den Mietvertrag ist, dass lediglich ein Vertrag zwischen den Parteien geschlossen wird, welcher das Mietverhältnis und die Stromversorgung regelt. Es wird kein gesonderter Stromliefervertrag benötigt. Dies stellt eine immense Vereinfachung für Vermieter und Mieter dar, welche die Ziele der EEG-Reform und des Solarpaket I weiter vorantreibt. Bereits im Gesetzesentwurf vom 16.05.2017 wurde die unmittelbarere Beteiligung insbesondere der Mieter am Ausbau der erneuerbaren Energien als Ziel gesetzt und auch die Wirtschaftlichkeit des Angebots von Solarstrom vom Hausdach an die Mieter für den Anlagenbetreiber als wichtiger Punkt herausgestellt.[201] Gerade die Entbürokratisierung und die Stärkung der

[199] https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Downloads/S-T/solarpaket-im-ueberblick.pdf?__blob=publicationFile&v=14, eingesehen 30.01.26
[200] https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Downloads/S-T/solarpaket-im-ueberblick.pdf?__blob=publicationFile&v=14, eingesehen 30.01.26
[201] BT-DRs. 18/12355, 1.

Teilhabe der Bürgerinnen und Bürger am Ausbau der PV war ein Ziel des Solarpaket I, welches dazu vielseitige Regelungen formulierte.[202]

c) Vermietervorteile

Zunächst ist im Rahmen der Vermietervorteile zu betrachten, dass seine Investition in eine PV-Anlage in diesem Modell refinanziert wird. Er kann somit Teilhabe an dem Ausbau von erneuerbaren Energien haben, ohne die durch ihn zu tragenden Kosten für die Installation der PV-Anlage von einer Förderung abhängig zu machen. Die Installation der PV-Anlage wird somit sehr viel wirtschaftlicher für den Vermieter.

Anders als bei zum Beispiel einem Mieterstromvertrag oder der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung treffen den Vermieter als Anlagenbetreiber hier nicht die damit verbundenen Pflichten eines Stromlieferanten. Für Lieferanten von Mieterstromverträgen gelten, aufgrund der Anwendbarkeit der Regeln des Schuldrechts und des EnWG, alle gesetzlichen Vorgaben aus EEG, EnWG und StromStG bezüglich der Vertrags- und Abrechnungsgestaltung.[203] Diese sind zum Beispiel die Anforderungen an die Rechnungsstellung (§ 40 EnWG), den Mindeststandard für Lieferverträge (§ 41 EnWG) und die Pflicht zur Stromkennzeichnung (§ 42 Abs. 1 EnWG).[204] In der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung sind diese Lieferantenpflichten aus §§ 40, 41 Abs. 1 - 4, 6, 7, 42 Abs. 1 EnWG zwar ausgeschlossen, es werden jedoch andere Pflichten für den Stromlieferanten gebildet (vgl. zB § 40b Abs. 4 EnWG).[205] Da diese Pflichten bei dem Modell der Einbindung des Photovoltaikstroms in den Mietvertrag den Vermieters nicht treffen, erspart ihm dies einen erheblichen bürokratischen und organisatorischen Aufwand. Es entfällt außerdem der Zwischenschritt der Einspeisung des erzeugten PV-Stroms als ein weiteres Argument für die Entbürokratisierung.

Da die Stromkosten über die erhöhte Kaltmiete abgegolten werden wird dem Vermieter weiterhin Arbeitsaufwand in Form der separaten Rechnungsstellung

[202] https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Artikel/Energie/solarpaket-1.html, eingesehen am 20.01.2026.
[203] *Wagner/Schubert*, Energierecht, § 42a EnWG, Rn. 24.
[204] *Haun*, Energierecht, § 42b EnWG, Rn. 60.
[205] *Haun*, Energierecht, § 42b EnWG, Rn. 61.

erleichtert. All dies entspricht eindeutig den Zielen der Entbürokratisierung und macht die Teilhabe an PV-Strom und somit der Energiewende attraktiver für den Vermieter.

d) Mietervorteile

Wird die Stromversorgung durch PV-Anlagen in den Mietvertrag eingebunden, so zahlt der Mieter, wie bereits erläutert, eine höhere Kaltmiete, um die Investitionskosten abzubilden sowie Betriebskosten. Die oben behandelten Betriebskosten sind in diesem Modell sehr überschaubar und bestehen hauptsächlich aus den anfallenden Wartungskosten. Bei richtiger Konzeption und Berechnung des Modells der Einbindung von Photovoltaikstrom in den Mietvertrag hat der Mieter somit geringere Kosten. Es handelt sich hier um einen klaren wirtschaftlichen Vorteil.

Da die Stromkosten bereits mit der Miete abgegolten sind, fallen für den Mieter lediglich solche Stromkosten an, die für den Zukauf von Netzstrom entstehen. Es wird kein gesonderter Strompreis pro kWh an der Vermieter für den hauseigenen PV-Strom gezahlt. Netzstrom ist immer wieder Preisschwankungen zum Beispiel durch niedrige Stromerzeugung von PV- und Windanlagen und der fehlenden Möglichkeit von günstigem Import aus Erneuerbaren Energien oder Nachbarstaaten ausgesetzt.[206] So kam es am 12.12.2024 zum Beispiel zu einem 12-mal höheren Strompreis als der durchschnittliche Spotmarktpreis des Jahres 2024.[207] Solchen Preisschwankungen wird der Mieter welcher inklusive Photovoltaikstrom mietet zu einem geringeren Maße ausgesetzt, da diese lediglich den zugekauften Netzstrom betreffen.

C. Fazit

Die vorliegende Arbeit hat gezeigt, dass die Einbindung von Photovoltaikstrom in den Wohnungsmietvertrag, als klar von den gesetzlich geregelten Stromliefermodellen des Mieterstroms und der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung abgegrenztes Modell, eine sinnvolle Variante für Hauseigentümer, die mit Photovoltaikstrom

[206] https://www.bdew.de/energie/warum-strompreise-schwanken-auswirkungen-fuer-verbraucher-und-marktteilnehmer/, eingesehen am 28.01.2026.
[207] https://www.bdew.de/energie/warum-strompreise-schwanken-auswirkungen-fuer-verbraucher-und-marktteilnehmer/, eingesehen am 28.01.2026.

vermieten wollen, darstellt. Zur Umsetzung der Einbindung wird jedoch eine gut konzipierte, sich an den rechtlichen Vorgaben und dem vorliegenden Einzelfall orientierende Ausgestaltung benötigt. Die mietvertragliche Einbindung von Photovoltaikstrom bietet eine bislang wenig genutzte Chance der Teilhabe am Klimaschutz durch die Nutzung von klimaneutralem Stromversorgung für Mieter und Vermieter.

Die Untersuchung der Umsetzung der Einbindung von Photovoltaikstrom in den Mietvertrag hat ergeben, dass die Investitionskosten des Vermieters in die PV-Anlage und deren Betrieb rechtskräftig über die Nettokaltmiete und die Betriebskosten abgebildet werden können. Auch bei einem bereits bestehenden Mietverhältnis bestehen insbesondere im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB Möglichkeiten, um die Installation einer PV-Anlage rechtlich zu legitimieren und die Investitionskosten des Vermieters durch eine Mieterhöhung nach § 559 BGB abzubilden. Eine genaue Betrachtung der Konzeption bezüglich der anfallenden Kosten und deren Umlegung, sowie der gesetzlich normierten Grenzen ist dabei unumgänglich. Während die Reparaturkosten als Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten bei dem Vermieter verbleiben, ermöglicht das Betriebskostenrecht die Bewertung von beispielsweise Kosten für Wartung, Zählermiete und Versicherung als umlagefähige Betriebskosten, welche nach Vereinbarung vom Mieter getragen werden. Eine transparente Regelung und Abrechnung der Nebenkosten sind dabei essenziell, um den Mietern einen umfangreichen Einblick in die wirtschaftlichen Vorteile der Einbindung des Photovoltaikstroms in den Mietvertrag zu ermöglichen. Auch der Wahl des Umlageschlüssels kommt besondere Bedeutung zu, um zu garantieren, dass eine angemessene Beteiligung an den Kosten und insbesondere auch den Einnahmen an der Überschusseinspeisung gewährleistet sind. Dies ist nicht nur aus rechtlicher Sicht geboten, sondern auch entscheidend um eine Akzeptanz des Mieters für dieses „neue“ und noch ungewohnte Modell zu erreichen, sowie das Vertrauensverhältnis zwischen dem Mieter und Vermieter zu stärken. In keinem Fall soll die Einbindung vom Photovoltaikstrom in den Mietvertrag dazu führen, dass der Mieter das Risiko trägt einen unangemessen hohen Mietpreis zahlen zu müssen. Vielmehr ist das Ziel,

dass beide Parteien einen wirtschaftlichen Vorteil aus der Ver- bzw. Mitmietung der PV-Anlage zum Wohnobjekt erfahren. Wie mehrfach aufgetan, ist eine sorgfältige vertragliche Ausgestaltung und die Prüfung des Einzelfalls unumgänglich, um eine Balance zwischen den Interessen des Vermieters und dem Schutz der Mieter zu garantieren.

Insgesamt zeigt diese Arbeit, dass die Einbindung von Photovoltaikstrom in den Mietvertrag ein rechtlich zulässiges Instrument mit verschiedenen Möglichkeiten der praktischen Umsetzung ist, welches einen Beitrag zu der Energiewende im Wohnungssektor leistet. Die Einbindung der Energiegewinnung durch PV-Anlagen bietet sowohl für Mieter als auch Vermieter Vorteile, indem bürokratische Hürden reduziert, der Zugang zu günstigem erneuerbaren Strom erleichtert und ein finanzieller Vorteil für die Parteien geschaffen wird. Insbesondere fügt sich das Modell auch in die klimapolitische Zielsetzung des europäischen und deutschen Gesetzgebers ein. Die Entwicklung im Bereich der Solarpflichten in den letzten Jahren lässt darauf schließen, dass in den nächsten Jahren weitere Pflichten und Vorschriften für PV-Anlagen und deren Handhabung zu erwarten sind. Es ist daher möglich, dass die Einbindung von Photovoltaikstrom in den Mietvertrag, auch wenn bisher wenig angewendet, künftig an praktischer Bedeutung gewinnt.

Literaturverzeichnis

Kommentare, Monographien, Lehrbücher

- *Battis/ Mitschang/ Reidt*, Baugesetzbuch, 16. Auflage, 2015 München (zit. *Bearbeiter,* BauGB,
- *Börstighaus*, Miethöhe-Handbuch, 2. Auflage, München 2016 (zit.: *Börstighaus,* Miethöhe-Handbuch, §, Rn.)
- *Börstighaus/ Siegmund,* Miete, 8. Auflage, München 2025 (zit.: *Bearbeiter,* Miete, §, Rn.)
- *Bub/ Kraemer*, Handbuch der Geschäfts und Wohnraummiete, 5. Auflage 2019, München (zit.: *Bearbeiter,* Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, Kapitel, Rn.)
- *Drasdo/ Elzer,* Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrechts, 8. Auflage, München 2023 (zit.: *Bearbeiter,* Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrechts, §, Rn.)
- *Ernst/ Zinkahn/ Bielenber/ Krautzberger*, Baugesetzbuch Band I, 160. Ergänzungslieferung, München 2025 (zit.: *Bearbeiter,* BauNVO, §, Rn.)#
- *Gebele/ Scholz,* Beck´sches Formularbuch Bürgerliches, Handels- und Wirtschaftsrecht, 15. Auflage, München 2026 (zit.: *Bearbeiter,* Beck'sches Formularbuch, Mietvertrag über Wohnen, §)
- *Grabitz/ Hilf/ Nettesheim*, Das Recht der Europäischen Union Band I EUV/AEUV, 85. Ergänzungslieferung, München 2025 (zit.: *Bearbeiter,* AEUV Art., Rn.)
- *Gramlisch/ Reuschle,* Mietrecht, 15. Auflage, München 2024 (zit.: *Bearbeiter,* Mietrecht, §, Rn.)
- *Greb/ Boewe/ Sieberg,* Beck´scher Online-Kommentar, 18. Edition, Stand: 01.11.2025 (zit.: *Bearbeiter,* BeckOK EEG, §, Rn.)
- *Grüneberg*, Bürgerliches Gesetzbuch, 84. Auflage, München 2025 (zit.: *Bearbeiter,* BGB-Kommentar, §, Rn.)
- *Hannemann/ Wiegner,* Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 5. Auflage, München 2019 (zit.: *Bearbeiter,* Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, §, Rn.)
- *Hau/Poseck,* Beck´sches Online-Kommentar BGB, 76. Edition, Stand: 01.11.2025 (zit.: *Bearbeiter,* BeckOK BGB, §, Rn.)

- *Lammel,* Heizkostenverordnung, 5. Auflage, München 2022 (zit.: *Lammel,* Heizkostenverordnung, §, Rn.)
- *Langenberg/ Zehelein,* Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 11. Auflage, München 2025 (zit.: *Bearbeiter,* Betriebskosten- und Heizkostenrecht, Kapitel-Nr., Rn.)
- *Säcker/ Riexecker/ Oetker/ Limperg/ Schubert*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 9. Auflage, München 2023 (zit.: *Bearbeiter,* Münchener Kommentar, §, Rn.)
- *Schach/ Schultz/ Schüller,* Beck´scher Online-Kommentar Mietrecht, 42. Edition, Stand 01.12.2025 (zit.: *Bearbeiter,* BeckOK Mietrecht, §, Rn.)
- *Schmidt-Futterer*, Mietrecht, 16. Auflage, München 2024 (zit.: *Bearbeiter,* Mietrecht, §, Rn.)
- *Schulze,* Bürgerliches Gesetzbuch, 12. Auflage, Baden-Baden 2024 (zit.: *Bearbeiter,* Bürgerliches Gesetzbuch, §, Rn.)
- *Theobald/ Kühling*, Energierecht Band 1, 132. Ergänzungslieferung, München 2025 (zit.: *Bearbeiter,* Energierecht, §, Rn.)
- *Veith/ Gräfe/ Lange/ Rogler,* Der Versicherungsprozess, 5. Auflage, Baden-Baden 2023 (zit.: *Bearbeiter,* Der Versicherungsprozess, §, Rn.)
- *Weber*, Weber kompakt, Rechtswörterbuch, 12. Edition, München 2025 (zit.: *Bearbeiter,* Rechtswörterbuch, Kapitelname)
- *Westphalen/ Thüsing/ Pamp*, Vertragsrecht und AGB-Klauselwerke, 52. Ergänzungslieferung, München 2025 (zit.: *Bearbeiter,* Stromlieferverträge, Rn.)

<u>Zeitschriftenaufsätze</u>

- *Derleder,* Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen mit energetischem Anspruch, NZM 2013, 441 (zit.: *Derleder,* NZM 2013, 441, S.)
- *Ehring*, Grundlagen der vertraglichen Gestaltung von Mieterstromverträgen, EnWZ 2018, 213 (zit.: *Ehring,* EnWZ 2018, 215)
- *Herlitz, Vogler*, Photovoltaik: Stromerzeugung und Umlagefähigkeit im Mietverhältnis, NZM 2025, 739 (zit.: *Herlitz/ Vogler,* NZM 2025, 739, S.)
- *Musielak,* Vertragsfreiheit und ihre Grenzen, JuS 2017, 949 (zit.: *Musielak,* Vertragsfreiheit, JuS 2017, 949)

Studien

- *gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.*, Schlüsselfaktor S – Die soziale Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, 2024 (zit.: Gif, Schlüsselfaktor S - Die soziale Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, S.)

Artikel

- *Deutscher Bundestag*, Wie Umwelt- und Tierschutz ins Grundgesetz kamen, 2013 (https://www.bundestag.de/webarchiv/textarchiv/2013/47447610_kw49_grundgesetz_20a-213840#:~:text=Es%20brauchte%20etliche%2C%20teils%20heftige,in%20die%20Verfassung%20aufgenommen%20wurde, eingesehen am 01.02.2026)
- *bdew,* Warum Strompreise schwanken – Auswirkungen für Verbraucher und Marktteilnehmer, 19.12.2024 (https://www.bdew.de/energie/warum-strompreise-schwanken-auswirkungen-fuer-verbraucher-und-marktteilnehmer/ , eingesehen am 28.01.2026)
- *Bundeswirtschaftsministerium*, Das Solarpaket I im Überblick, 2024 (https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Downloads/S-T/solarpaket-im-ueberblick.pdf?__blob=publicationFile&v=14 , eingesehen 30.01.2026)
- *Bundesministerium für Wirtschaft und Energie,* Solarpaket I (https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Artikel/Energie/solarpaket-1.html, eingesehen am 20.01.2026)
- *Frauenhofer ISE,* Aktuelle Fakten zur Photovoltaik in Deutschland, Fassung vom 15.01.2026 (zit.: Frauenhofer ISE, Aktuelle Fakten zur Photovoltaik in Deutschland, S., Nr.)
- *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen,* Wohnraumbedarfsbericht 2025 (https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/berliner-wohnungsmarkt/wohnraumbedarfsbericht-2025/ , eingesehen am 21.01.2026)
- *Volksbanken Raiffeisenbanken*, Mietrendite berechnen (https://www.vr.de/privatkunden/themenwelten/wohnen-immobilien/verkaufen-vermieten/mietrendite.html#:~:text=Kostet%20beispielsweise%20eine%20Zwei%2DZimmer,100%20=%202%2C78%20Prozent., eingesehen am 26.01.2026)

Vertragsmuster

- *DGS Franken e.V.,* Vertragsmuster PV-Wohnungsmiete, eingesehen am 29.01.2026