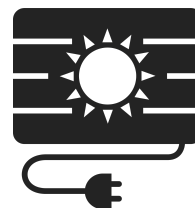


Balkon.Solar e.V
Oberau 79, 79102 Freiburg
info@balkon.solar
<https://balkon.solar>



Wohnungsbauunternehmen
gemäß Verteiler

Freiburg, den 14.10.24

Handreichung zum Umgang mit Balkonkraftwerken für Vermieter und Verwalter

Sehr geehrte Damen und Herren,

Am 17.10. 24 trat das "Recht auf Steckersolar" in Kraft. Der Bundestag hat die Änderung im Mietrecht - § 554 BGB - bereits vor der Sommerpause beschlossen.¹

Der neue § 554 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der im Mietrecht Stecker-Solar gleichstellt mit Barrierefreiheit oder Wallboxen, lautet im Wortlaut:

*"(1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchschutz oder der **Stromerzeugung durch Steckersolargeräte** dienen.*

Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann."

Bei der Auslegung ist ebenfalls zu betrachten, dass es **ein erhebliches öffentliches Interesse an Klimaschutz** aus § 2 EEG und Art 20a GG gibt, welches auch in das Privatrechtsverhältnis des Mietvertrages hinein strahlt.

Was bedeutet das?

Mit der Gesetzesänderung zählen Steckersolaranlagen zu den sogenannten "privilegierten Vorhaben". Genau wie bisher schon bei baulichen Veränderungen, die zum Beispiel dem Gebrauch behinderter Menschen oder dem Laden von Elektrofahrzeugen dienen, können

¹ <https://www.recht.bund.de/bgb/1/2024/306/VO.html?nn=55638>

Eigentümergeinschaften oder Vermieter den Einbau von Steckersolaranlagen zur Stromerzeugung nicht mehr ohne triftigen Grund verweigern.

Mieter haben damit ein Anrecht auf den Betrieb eines Steckersolargeräts, bzw. Balkonsolar Gerätes auf und am Balkon oder anderen Orten, wie einem Vordach, Terasse oder Garten.

Diese Geräte sind im Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) definiert als Geräte, die eine maximale Leistung des Wechselrichters von 800 VA (Watt) und eine maximale Leistung der Module von 2.000 WattPeak (Wp) erlauben (§ 3 Nr. 43 EEG). ([Informationen der Bundesnetzagentur](#))

Das Recht umfasst auch Substanzveränderungen, wie etwa das Bohren von Löchern, um Solarpanels anzubringen. Und es umfasst auch den Betrieb und die Errichtung weiterer Einrichtungen und Geräte, die zum Steckersolargerät gehören, etwa Kabel, Speicher, Messgeräte im Sicherungskasten oder am Stromzähler. ([Siehe das umfangreiche FAQ des BalkonSolar e.V](#))

Wie sollten sich Vermieter verhalten?

Eine pauschale Ablehnung ist unzulässig. **Auflagen müssen sachlich begründbar** und nachvollziehbar sein. Die Taktik, über umfangreiche Auflagen Kataloge Stecker Solargeräte zu verhindern, wurde von den Gerichten bereits bei der alten Rechtslage mehrfach in Schranken gewiesen.

Ein derartiges Vorgehen führt auch zu langen und umfangreichen Schriftwechseln, Belastung von Sachbearbeiter und Unmut bei den Mietern:innen. Gerade auch vor dem steigenden Umweltbewusstsein in der Bevölkerung und dem Hintergrund, dass die Geräte zur Vereinfachung der Lebensführung und Kosten Sparen beitragen. Es trägt auch die Gefahr eine enormen Reputationsschaden durch Veröffentlichungen in (sozialen) Medien und kostspielige Gerichtsverfahren.

Braucht man zum Anschluss einen Elektriker?

Nein. Steckersolargeräte sind dafür gemacht, dass sie von Laien eingesteckt werden können, sie brauchen daher keinen Elektriker.

Insgesamt sind in dieser [neuen VDE Norm drei](#) Möglichkeiten für die AC (Wechselstrom) Steckverbindung vorgesehen, darunter ebenfalls: **Anschluss an den klassischen Schuko-Stecker mit Verwendung von Wechselrichtern mit NA-Schutz.**

Wenn ein Mieter also einen CE- und TÜV-geprüften Wechselrichter nutzt und diesen an eine Schuko-Steckdose anschließt, ist das normgerecht und innerhalb des Wechselrichters existiert eine spezielle Sicherungsfunktion mit integriertem NA-Schutz (Netzausfallschutz),

so dass der Netz- und Anlagenschutz (einfehlersicher nach 0,2 Sekunden) gewährleistet ist
Die Netzschutzanforderungen nach FNN/ VDE-AR-N 4105 werden damit dann erfüllt.

Es ist daher kein Grund dafür ersichtlich, [dass gegen den seitens der fachlich zuständigen Aufsichtsbehörde explizit anerkannten elektrotechnischen Anschluss](#) der Module nebst CE-geprüftem Wechselrichter mit NA-Schutz mietrechtliche Bedenken bestünden.

Welche Auflagen dürfen Vermieter machen und sind sinnvoll?

- Der Vermieter kann die Vorlage eines Versicherungsnachweises einer Haftpflichtversicherung verlangen.
- Er kann auch nach einem besonders schweren Sturm kontrollieren (lassen), ob die Module noch sicher hängen.
- Wir meinen auch, die Auflage flächig schwarze Module (Full Black) zu verwenden, wäre eine, die man ggf. machen könnte, um das einheitliche Erscheinungsbild zu gewährleisten, da der Aufpreis für solche Module in der Regel sehr gering ist.
- Ebenfalls dürfte eine angemessene Erhöhung der Kautions, maximal 200 EUR zulässig sein.

Welche Auflagen dürfen Vermieter nicht machen?

[Unzulässig sind:](#)

- **Elektroprüfung oder sog "E-Check":** Die Prüfung weder der Wohnung noch des ganzen Hauses, kann nicht gefordert werden. **Der Anschluss im sog. Endstromkreis ist ausdrücklich durch den Laien vorgesehen.** Auch bei alter Elektrik. Dies ist in der DIN VDE 0100-551-1:2016-09 abgesichert und auch [die derzeit diskutierte neue Norm DIN VDE V 0126-95 \(VDE V 0126-95\): 2024-06 erlaubt 800 W](#). Siehe [auch hier](#).
- **Montage durch Fachkraft: Kann nicht verlangt werden.** Die *"fachgerechte Installation"* ist jedem durchschnittlichen Mieter zuzutrauen, der sich vorher über die Anbringung aus üblichen Quellen (Herstellieranleitung, YouTube Video) informiert hat und dies bestimmungsgemäß ausführt. [\(Mehr\)](#)
- **Brandschutzgutachten:** Laut Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren stellen vertikal montierte Module keine Behinderung beim Anstellen (Anleitern) einer Leiter dar. Schräg aufgehängte Module an der Außenseite des Balkons bzw. auf der Balkonbrüstung können das Anleitern hingegen verhindern bzw. erschweren. Aus diesem Grund empfiehlt die Feuerwehr, einen Freiraum am Balkon von ca. 1,20 m zu erhalten. Wenn ein zweiter Rettungsweg vorhanden ist (z.B. ein Fenster angrenzend zum Balkon), ist das auch kein Problem mehr. [Details](#).
- **Statikgutachten.** Generell hat der Vermieter für den Nachweis der regelmäßig auf einem Balkon zu erwartenden Nutzlasten nach DIN EN 1991-1-1-1 in Vorleistung zu gehen – nur dann darf dieser einen Balkon vermieten.

- **Blendgutachten:** Nachbarrechtlich ist eine Blendwirkung erst an mehr als 30 Tagen und mehr als 30 Minuten überhaupt von Belang. [Mehr](#).
- Der Mieter ist gegenüber dem Vermieter **nicht verpflichtet, einen Nachweis hinsichtlich der Anmeldung eines Balkonkraftwerks im Marktstammdatenregister zu erbringen** und ist sachlich nicht gerechtfertigt.

Haftung

Die Haftung kann der Vermieter durch eine Zusatzvereinbarung auf den Mieter übertragen. Allerdings kann sich der Mieter über eine Haftpflichtversicherung absichern und er haftet auch nicht für alle Unglücksfälle. Wir haben das sehr umfangreich, detailliert und klar [in einem Gutachten aufschlüsseln lassen](#).

Eine Ablehnung wegen "Haftungsfragen" ist unzulässig.

Gibt es Fristen?

Ja. Nach Artikel 4 Absatz 3 der so genannten Notfallverordnung der EU (Verordnung des Europäischen Rates zur Festlegung eines Rahmens für einen beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien ([Verordnung \(EU\) 2022/2577 des Rates vom 22. Dezember 2022, ABl. L 335/36](#)), sog. Notfallverordnung), tritt nach vier Wochen nach Zugang des Antragsschreibens beim Vermieter eine so genannte Genehmigungsfiktion ein, falls von Seitens des Vermieters keine weitere Kommunikation erfolgt, das gilt auch dann wenn lediglich ein Gesprächstermin vereinbart wird oder weitere Informationen angefordert.

Mustervereinbarung

Wir empfehlen die anhängende Mustervereinbarung zu verwenden. Wir übernehmen allerdings für diese keine Gewähr.

Für Rückfragen

Stehen wir Ihnen unter info@balkon.solar zur Verfügung.

Weitere Informationen

<https://balkon.solar/news/2024/07/11/faq-zum-recht-auf-solar/>, sowie dem Artikel: <https://balkon.solar/news/2024/05/15/die-neue-strategie-zur-verhinderung-von-balkonsolar-auflagen/>

Voraussetzung und Auflagen für die Genehmigung der Installation und den Betrieb einer Balkon-PV Anlage.

Herr/Frau
Name, Vorname
Adresse
PLZ, Stadt

im folgenden Mieter/in

und Wohnungsmusterbau GmbH
Adresse,
PLZ, Stadt

im folgenden Vermieter

vereinbaren

1. Es muss eine geeignete Balkonbrüstung vorhanden sein, an der das/die Solarpanels sicher und fachmännisch angebracht werden können.
2. Die Anlage muss sturmsicher montiert sein, sie ist nach Sturm ggf. auf Schäden zu prüfen.
3. Der Mieter ist beim Auszug zum Rückbau verpflichtet, außer er schließt mit dem Nachmieter eine Vereinbarung zum Übergang des Eigentums ab.
4. Der Mieter hat eine Privathaftpflichtversicherung abzuschließen und während des Betriebs der PV-Anlage zu unterhalten, welche die mit dem Betrieb einer privaten PV-Anlage verbundenen Risiken abdeckt. Der Mieter ist verpflichtet, einen entsprechenden Nachweis gegenüber dem Vermieter zu erbringen.
5. Die Vornahme von notwendigen Anmeldungen der PV-Anlage obliegt dem Mieter.

Datum, Unterschrift