

WICHTIGER ANWENDUNGSHINWEIS: Vor Nutzung lesen

BalkonSolar e.V. erbringt keine Rechtsberatung und übernimmt keine Haftung für den Inhalt der nachfolgenden Mustervereinbarung. Sie dient lediglich als Formulierungshilfe und entspricht dem Stand am 15.10.2025, die Rechtslage kann sich ändern, bitte informieren Sie sich dazu auf unserer Website. Ziel der Vereinbarung ist Sicherheit sowohl für den Mieter, als auch den Vermieter.

Das nachfolgende Muster gilt für den Fall, dass Sie ein **Steckersolargerät auf dem Balkon oder an der Hauswand/Fassade** anbringen möchten und ist im Einzelnen **auf die konkrete Situation bei Ihnen vor Ort anzupassen**.

Bitte kopieren Sie das Dokument zur eigenen Nutzung vollständig und **bearbeiten es in einer separaten Datei mit Ihrem Textverarbeitungsprogramm auf Ihrem Computer**.

(Etwa: <https://de.libreoffice.org/download/download/>)

Es ist darauf zu achten, dass die **Vereinbarung mittels Originalunterschrift von beiden Parteien geschlossen wird**.

In die gelb hinterlegten Felder sind Daten einzutragen.

In den blau hinterlegten Feldern ist der richtige in Klammern gesetzte **[Textbaustein]** auszuwählen und nicht Zutreffendes zu löschen.

Gerne können aus dem Text auch **einzelne Passagen herauskopiert und für eine eigene Zusatzvereinbarung** verwendet oder angepasst werden.

Im Hinblick auf einige in der Zusatzvereinbarung erwähnte Aspekte haben wir **weiterführende Lektüre** zusammengestellt:

- Informationen zu technischen Anforderungen an Balkonkraftwerke, Stand: 09/2025: <https://www.verbraucherzentrale.nrw/aktuelle-meldungen/energie/gesetze-und-normen-fuer-steckersolar-was-gilt-was-gilt-noch-nicht-90740>
- Informationen zu Blendwirkung von Balkonkraftwerken, Stand 09/2025: <https://balkon.solar/blendung>
- Informationen zu Installationsmöglichkeiten ohne vorhandene Außensteckdose, Stand 09/2025: <https://balkon.solar/news/2023/05/03/balkonsolar-ohne-aussensteckdose/>
- Informationen zu abzuschließenden/nützlichen Versicherungen im Zusammenhang mit Balkonkraftwerken, Stand 09/2025: <https://balkon.solar/versicherung/>
- Beantwortung von Fragen zum Recht auf Solar, Stand 09/2025: <https://balkon.solar/news/2024/07/11/faq-zum-recht-auf-solar/>

Bitte senden Sie lediglich das ausgefüllte Muster an Ihren Vermieter (ohne diesen Anwendungshinweis).

Interne Erläuterungen zu einzelnen Regelungen der Mustervereinbarung:

§ 2 Ziff. 1.: Nachweis der Befestigung

Nachweis mit Fotos. Aus unserer Sicht dient diese Dokumentation auch der Sicherheit des Mieters bei etwaigen Schäden. Selbst wenn das nicht vereinbart wurde, empfiehlt es sich, eine solche Dokumentation anzufügen. Bei der Installation ist grundsätzlich sicherzustellen, dass keine Beschädigungen am Eigentum oder Verletzungen Dritter erfolgen.

§ 2 Ziff. 3: Anforderungen an Fluchtwege

Im Hinblick auf die erforderlichen Maße der Balkone und Fenster als Flucht- und Rettungswege sollte die jeweilige Bauordnung des betreffenden Bundeslandes herangezogen werden.

§ 2 Ziff. 4.: Erlaubnis von Bohrungen

Wir empfehlen Befestigungslösungen ohne Bohrung. Die Möglichkeit soll aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Denn für den Fall, dass Bohrungen tatsächlich erforderlich wären und die ausdrückliche Zustimmung nicht erteilt ist, müsste dann eine weitere Zustimmung eingeholt werden.

§ 3 Ziff. 2: Überprüfung Balkenkraftwerk

Bereits aus Haftungsgründen sollte die Befestigung und Funktionalität des Balkenkraftwerks regelmäßig (mind. 1x pro Jahr und nach besonderen Ereignissen, wie z.B. Stürmen) von dem Nutzenden überprüft werden.

§ 5 Kosten und Nutzen

Wir haben uns bewusst entschlossen, keine Formulierung über eine erhöhte Kautions einzufügen. Sollte man sich auf eine solche einigen, wären aus unserer Sicht maximal EUR 200 zulässig.

Formulierungsvorschlag:

“Die Parteien vereinbaren, dass der Mieter dem Vermieter zur Absicherung des Zustands der Mietsache aufgrund der Installation und des Betriebs des Balkonkraftwerks eine zusätzliche Kautionsleistung in Höhe von EUR 150,00 auf das ihm bekannte Vermieterkonto leistet. Die Zahlung der Kautionsleistung wird nach Abschluss der Zusatzvereinbarung zum Zeitpunkt der nächsten Monatsmiete fällig.”

§ 6 Ziff. 1 – Haftung des Mieters

Die Haftung wird zu Gunsten des Mieters beschränkt auf den Umfang der vorzuhaltenden Haftpflichtversicherung. Sonst würde eine unbeschränkte Haftung nach dem Gesetz bestehen. Eine Haftungsbeschränkung bei Vorsatz oder grob fahrlässigem Verhalten ist jedoch nicht möglich, daher wurde dies hier ausgeschlossen. Die Haftungsbeschränkung kann nicht gegenüber unbeteiligten Dritten vereinbart werden, grundsätzlich dürfte eine entsprechende Haftpflichtversicherung aber ausreichenden Schutz bieten.

Unterschriften

Wichtig: Die Zusatzvereinbarung muss von beiden Parteien handschriftlich unterzeichnet werden.

Bitte senden Sie lediglich das ausgefüllte Muster an Ihren Vermieter (ohne diese internen Erörterungen).

Bei der Nutzung des Musters freut sich der BalkonSolar e.V. über Spenden:

<https://balkon.solar/verein/spenden/>

Ergänzungsvereinbarung zur Gestattung der Installation und des Betriebs von Steckersolargeräten ("Balkonkraftwerk")

zwischen

(1) [Name, Vorname], [Adresse]

– nachfolgend "Vermieter" –

(2) [Name, Vorname], [Adresse]

– nachfolgend "Mieter" –

Die Parteien zu (1) bis (2) werden nachfolgend auch gemeinsam als die "**Parteien**" und einzeln als eine "**Partei**" bezeichnet.

Aus Gründen der Lesefreundlichkeit wird in dieser Vereinbarung zur Bezeichnung der einzelnen Partei die maskuline Form verwendet. Diese steht stellvertretend für Personen aller Geschlechtsidentitäten.

VORBEMERKUNG

Die Parteien haben am [Datum] einen Mietvertrag über die Wohnung [Lage der Wohnung beschreiben] unter der Anschrift [Adresse der Wohnung eintragen] ("Mietsache") geschlossen.

Der Mieter beabsichtigt, Steckersolargeräte ("Balkonkraftwerk") im Sinne von § 3 Ziff. 43 des Erneuerbare Energien Gesetzes (EEG) zur Stromversorgung

[am Balkon]

[an der Hauswand/Fassade]

der Mietsache fachgerecht anzubringen und zu betreiben.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1

Erlaubnis baulicher Veränderungen

1. Der Vermieter erlaubt dem Mieter die Installation und den Betrieb eines Balkonkraftwerks [am Balkon] [an der Hauswand/Fassade] der Mietsache und die Durchführung der damit einhergehenden baulichen Veränderungen der Mietsache gemäß § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB.
2. Das Interesse des Mieters zur eigenen Stromversorgung durch Erneuerbare Energien und die im öffentlichen Interesse stehende Förderung des Ausbaus Erneuerbarer Energien überwiegen das Bestandsinteresse des Vermieters.
3. Die Erlaubnis umfasst Balkonkraftwerke mit einer installierten Leistung bis zu 2 kWp und Wechselrichter mit einer Ausgangsleistung von bis zu 800 Voltampere (Watt) sowie

Nebengeräte, wie etwa Messeinrichtungen oder Energiespeicher. Dabei muss die gesamte Anlage den bei Abschluss dieser Zusatzvereinbarung geltenden gesetzlichen Regelungen sowie dem Stand der Technik entsprechen, insbesondere der jeweils geltenden Installationsnorm DIN VDE 0100-551-1, den Herstellervorgaben und gesetzlichen, insbesondere bauordnungsrechtlichen Vorgaben. Der Wechselrichter muss zudem nach dem Stand der Technik (z B. Netz- und Anlagenschutz nach VDE-AR-N 4105) zertifiziert sein.

§ 2

Anforderungen an die Installation

1. Das Balkonkraftwerk ist den Herstellervorgaben entsprechend unter Einhaltung des aktuellen Stands der Technik und etwaiger bauordnungsrechtlicher Vorgaben zu befestigen. Der Mieter hat sicherzustellen, dass das Eigentum des Vermieters und etwaige Rechtsgüter Dritter dabei nicht verletzt werden. Die sichere Befestigung muss innerhalb von 2 Wochen nach Fertigstellung dem Vermieter mit Fotos nachgewiesen werden.
2. Bei einer Befestigung **[an der Außenseite der Balkonbrüstung]** **[an der Hauswand/Fassade]** sind die Anforderungen an die Statik zu beachten. Zudem sollen sich die Solarmodule visuell möglichst in das Gesamtbild des Hauses einfügen und dabei die Beschaffenheit „Full-Black“ (schwarzer Rahmen mit schwarzer Fläche) haben. Die Solarmodule dürfen die Breite der jeweiligen Balkonbrüstung nicht wesentlich überragen. Des Weiteren dürfen die Solarmodule maximal 50 cm über die Fassadenfläche des Gebäudes hinausragen. Grundsätzlich sollte ein Neigungswinkel maximal 30° betragen.
3. Aus Sicherheitsgründen ist bei der Befestigung und Installation zu gewährleisten, dass ein ausreichender Flucht- und Rettungsweg für die Mietsache nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften vorhanden ist. Es muss mindestens ein Flucht- und Rettungsweg (entweder Balkon oder Fenster mit einer Mindestbreite von 1,20 Metern, das Fenster zusätzlich mit einer Maximalhöhe von der Fußbodenoberkante bis zur Fensterunterkante von 1,20 Metern) verbleiben. Sollte dies aufgrund der Abmessungen des Balkons und des Fensters nicht möglich sein, ist das Balkonkraftwerk stets flach – nicht abgewinkelt oder unter Ausnutzung eines Neigungswinkels – zu befestigen.
4. Die Montage hat durch gängige kommerzielle Befestigungssysteme zu erfolgen. Der Mieter hat immer eine Einzelfallabwägung im Hinblick auf die geeignete Maßnahme durchzuführen und dabei eine Lösung zum rückstandslosen Rückbau ohne Eingriff in die Gebäudesubstanz zu bevorzugen. Falls nicht anders möglich, sind Bohrungen grundsätzlich gestattet, erfolgen aber auf eigene Gefahr und in alleiniger Verantwortung des Mieters und müssen beispielsweise gegen Witterung (u.a. das Eindringen von Feuchtigkeit in die Balkonbrüstung oder Fassade) geschützt werden.
5. Übermäßige Verschattungen gegenüber Dritten und insbesondere den übrigen Wohnungen des Hauses dürfen nicht entstehen. Ebenso sollten die Solarmodule möglichst reflexionsarm sein, um Blendungen und/oder Spiegelungen zu vermeiden.

6. Der Anschluss an das Leitungsnetz erfolgt über [die vorhandene Außensteckdose] [eine neu gelegte Außensteckdose] [eine Steckdose im Inneren der Wohnung].

§ 3

Betrieb des Balkonkraftwerks

1. Der Mieter ist für etwaige Anmeldungen des Balkonkraftwerks, wie z.B. im Marktstammdatenregister und sich etwaiger daraus ergebender Verpflichtungen, selbst verantwortlich.
2. Der Mieter ist dafür verantwortlich, dass das Balkonkraftwerk entsprechend den Herstellervorgaben sowie unter Einhaltung der einschlägigen technischen und (insbesondere sicherheits-) rechtlichen Vorschriften von Balkonkraftwerken betrieben und in regelmäßigen Abständen überprüft wird.

§ 4

Rückbau

1. Der Mieter ist grundsätzlich berechtigt, das Balkonkraftwerk nach Beendigung des Mietverhältnisses an den Vermieter oder den nachfolgenden Mieter zu veräußern. Der Mieter ist verpflichtet, das Balkonkraftwerk zunächst dem Vermieter anzubieten. Für den Fall, dass weder der Vermieter noch der nachfolgende Mieter das Balkonkraftwerk erwirbt, ist der Mieter verpflichtet, das Balkonkraftwerk mit Beendigung des Mietverhältnisses auf eigene Kosten zurückzubauen.
2. Bei dem Rückbau des Balkonkraftwerks muss der Ursprungszustand der Mietsache durch den Mieter wiederhergestellt werden, sofern technisch möglich und zumutbar, insbesondere sind etwaige Bohrungen zu schließen und zu versiegeln.
3. Von der Rückbauverpflichtung ausgeschlossen ist die durch den Mieter eingebaute neue Außensteckdose gemäß § 2 (6).

§ 5

Kosten und Nutzen

1. Der Mieter trägt sämtliche mit der Installation und dem Betrieb sowie ggf. mit der Überprüfung des Balkonkraftwerks verbundene Kosten.
2. Der Mieter ist berechtigt, den selbst erzeugten Strom eigens zu verbrauchen und überschüssigen Strom in das öffentliche Netz einzuspeisen. Die durch das Balkonkraftwerk erzeugte Energie steht allein dem Mieter zu – er genießt den alleinigen Zugriff und Verbrauch.
3. Der Vermieter verzichtet auf die Geltendmachung von Ansprüchen auf eine Mieterhöhung aufgrund der Installation des Balkonkraftwerks.

§ 6 Haftung und Versicherung

1. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die durch eine fehlerhafte Installation oder einen fehlerhaften Betrieb des Balkonkraftwerks dem Vermieter oder Dritten entstehen, es sei denn der Schaden ist auf ein Verschulden des Vermieters oder von Dritten zurückzuführen. Die Haftung des Mieters gegenüber dem Vermieter ist dem Grunde und der Höhe nach beschränkt auf die Versicherungsleistung der von dem Mieter abzuschließenden Haftpflichtversicherung. Die Haftungsbegrenzung gilt nicht für von dem Mieter grob fahrlässig oder vorsätzlich verursachte Schäden im Zusammenhang mit der Installation oder dem Betrieb des Balkonkraftwerkes.
2. Der Mieter ist verpflichtet, unaufgefordert den Abschluss einer Haftpflichtversicherung gegenüber dem Vermieter nachzuweisen, welche den Ersatz von Schäden, die durch die Installation oder durch den Betrieb eines Balkonkraftwerks entstehen, abdeckt und diese für die Zeit der Installation und des Betriebs aufrechtzuerhalten.
3. Der Vermieter ist berechtigt, die Erlaubnis nach dieser Zusatzvereinbarung zu widerrufen und den Rückbau der Anlage zu fordern, wenn der Mieter das Balkonkraftwerk entgegen den vorstehenden Regelungen installiert und betreibt oder der Versicherungsschutz nicht gewährleistet ist.

§ 7 Schlussbestimmungen

1. Diese Zusatzvereinbarung enthält sämtliche Vereinbarungen und Erklärungen der vertragsschließenden Parteien im Hinblick auf den Vertragsgegenstand. Sie ersetzt alle früheren Vereinbarungen und Übereinkommen, mündlichen oder schriftlichen Absichtserklärungen und anderen rechtsverbindlichen oder unverbindlichen Absprachen und Nebenabreden zwischen den Parteien in Bezug auf den Vertragsgegenstand. Soweit nicht durch die vorliegende Zusatzvereinbarung abgeändert, gelten die Regelungen des zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrages uneingeschränkt fort.
2. Änderungen und Ergänzungen dieser Zusatzvereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform (i.S.d. § 126 Abs. 1 BGB); die elektronische Form (§ 126 a BGB) und die Textform (§ 126 b BGB) sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel. Entgegen § 127 Abs. 2 BGB reichen zur Wahrung der Schriftform die telekommunikative Übermittlung oder ein Briefwechsel nicht aus.

§ 8 Rechtswahl

Diese Zusatzvereinbarung und seine Auslegung unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die Geltung des UN-Kaufrechts (CISG) ist ausgeschlossen.

§ 9

Salvatorische Klausel

1. Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer oder mehrerer Regelungen dieses Vertrages lässt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages unberührt. Dasselbe gilt für den Fall, dass der Vertrag eine an sich notwendige Regelung nicht enthält.
2. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Regelung durch eine wirksame und durchführbare Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung am nächsten kommt.

Unterschriften

_____, den _____

_____, den _____

(Vermieter)

(Mieter)