Weiter geht's! Auflagen mit Augenmaß bei Balkonkraftwerken

Von RA *Dr. David Greiner*, Tübingen

Das „Solarpaket I" der letzten Regierung hat – zumindest im hier interessierenden Zusammenhang – sein Ziel erfüllt: Die Zahl der registrierten Steckersolargeräte, landläufig „Balkonkraftwerke" genannt, geht auf die Million zu. Und noch längst sind nicht alle Balkone oder andere geeignete Flächen bestückt, obwohl die Preise fallen und eine Amortisation der Anschaffungskosten binnen weniger Jahre zu erwarten ist. Was hemmt die weitere Entwicklung, wo doch Mieter (§ 554 Abs. 1 Satz 1 BGB) und Wohnungseigentümer (§ 20 Abs. 2 Nr. 5 WEG) sogar einen Anspruch auf Gestattung der Anbringung haben? Oft sind es überzogene Auflagen der Vermieter oder Wohnungseigentümergemeinschaften, die zur Abschreckung der interessierten Mieter oder Wohnungseigentümer führen, wenn nicht gar diesem Zweck dienen. Außerdem gibt es noch längst nicht in allen GdWEen einen Gestattungs-Dauerbeschluss, obwohl es für Verwalter wie Wohnungseigentümer gleichermaßen sinnvoll ist, „ein für alle Mal" eine einschlägige Regelung in Geltung zu setzen, anstatt lediglich auf Anträge einzelner Wohnungseigentümer zu reagieren. Nachfolgend wird, in Fortführung des in dieser Zeitschrift vor rund zwei Jahren vorgestellten Musters, ein Dauerbeschluss vorgeschlagen:

Allen Eigentümern wird gestattet, unter Beachtung der folgenden Auflagen außen am Balkon ihrer Wohnungen Steckersolargeräte anzubringen.

Die Anbringung hat fachgerecht (absturzsicher) und ohne Beschädigung des Gemeinschaftseigentums zu erfolgen.

Die Solarmodule müssen dunkel (anthrazit oder schwarz) sein.

Die Größe der Anlage darf Höhe und Breite des Geländers nicht überschreiten. Sofern sie sich nicht über die gesamte Breite eines Balkons erstreckt, ist sie an der < linken Seite/rechten Seite bitte definieren > des Balkons auszurichten, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Die Solarmodule sind senkrecht oder in einem Winkel von maximal 20° anzubringen.

Es dürfen nur Anlagen angebracht werden, die den zum Zeitpunkt der Anbringung geltenden technischen Vorgaben entsprechen (derzeit max. 2 kW bzw. am Wechselrichter bis zu 800 Voltampere Leistung). Die Anmeldung im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur ist Sache des jeweiligen Eigentümers.

Gem. § 21 Abs. 1 WEG gehen etwaige Folgekosten der Anbringung zu Lasten der Eigentümer der Wohnung, zu der die Anlage gehört.

Erläuterungen:

- Steckersolargeräte können nicht nur auf **Balkonen**, sondern auch an anderen Stellen des Gebäudes angebracht werden, insb. auf Dächern und Dachterrassen. Der Gestattungsanspruch des § 20 Abs. 2 Nr. 5 WEG macht keine räumlichen Vorgaben. Die Anbringung an Balkonen ist aber der häufigste Fall und deshalb Gegenstand des Musters. Die Anbringung auf dem Dach des Gebäudes wirft u.a. Fragen der Verteilungsgerechtigkeit auf und bedarf jedenfalls einer individuellen Beschlusslösung. Die Installation von (meistens aufgeständerten) Steckersolargeräten auf einer Dachterrasse oder einer Dachloggia ist hingegen von vornherein beschlussfrei zulässig, weil und soweit die Gebäudeoptik nicht verändert wird und mangels Substanzeingriff keine bauliche Veränderung vorliegt. Übrigens erfolgt auch die Anbringung von Steckersolargeräten normalerweise ohne Substanzeingriff. Die Stromleitung wird, wenn keine Außensteckdose vorhanden ist, ohne Kernbohrung als Flachkabel durch die Fensterfalzöffnungen in die Wohnung und dort in eine Steckdose geführt. Dass der Gestattungsanspruch des § 20 Abs. 2 Nr. 5 WEG „bauliche Veränderungen" zum Gegenstand hat, ist insofern irreführend, aber auch unschädlich, weil nach der zu Parabolantennen entwickelten Rechtsprechung auch bauliche Maßnahmen ohne Substanzeingriff, aber mit Auswirkung auf die Gebäudeoptik, nach den für bauliche Veränderungen geltenden Regeln behandelt werden.[1)]
- Bezüglich der fachgerechten Anbringung wird in den gängigen Beschlussmustern die Beauftragung eines Fachunternehmens, oftmals „Elektrofachkräfte", verlangt. Das ist übertrieben. Das Wesen des Steckersolargeräts besteht nach der Begriffsdefinition des § 3 Nr. 43 EEG darin, dass es einfach in eine Steckdose gesteckt werden kann: „Ein Gerät, das aus einer Solaranlage

1) BGH Urt. v. 22.01.2004 – V ZB 51/03, ZMR 2004, 438, Rn. 18; *Greiner*, Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl. 2022, § 4 Rn. 107.

oder aus mehreren Solaranlagen, einem Wechselrichter, einer Anschlussleitung und einem Stecker zur Verbindung mit dem Endstromkreis eines Letztverbrauchers besteht". Dazu wird kein Elektriker benötigt. Für die Befestigung als solche braucht und gibt es keine „Fachunternehmen". Die Geräte sind für die Anbringung an Gebäuden bzw. Balkonen konzipiert und verfügen über entsprechende Systeme (Schellen, Schrauben usw.). Wenn ein Wohnungseigentümer sich die Montage nicht zutraut, kann er einen Handwerker beauftragen. Wenn es an üblichen und geeigneten Befestigungsmöglichkeiten fehlt, z.B. weil die Balkone über kein Geländer, sondern über eine breite Betonbrüstung verfügen, sollte die Verwendung eines bestimmten, zuvor getesteten, Systems zur Auflage gemacht werden. Es ist nicht zwingend, dass der Verwalter nach der Anbringung prüft (bzw. prüfen lässt, z.B. durch den Hausmeister), ob die Montage ordnungsgemäß erfolgte, solange ihm keine Hinweise darauf zugetragen werden, dass dies nicht der Fall ist. Zwar obliegt die **Verkehrssicherungspflicht** für das Gebäude der GdWE und somit im Ergebnis dem Verwalter als dem Organ der GdWE; aber die Verkehrssicherungspflicht erfordert keine anlasslosen Kontrollen derartiger Maßnahmen, die Wohnungseigentümern zur eigenverantwortlichen Durchführung gestattet wurden. Erst recht ist es verfehlt, den Nachweis des Abschlusses eines Wartungsvertrags zu verlangen. Steckersolaranlagen bedürfen keiner Wartung.

- Die geltenden **technischen Vorgaben** für Steckersolargeräte sind teilweise im Wandel und nicht unbedingt leicht festzustellen. Die im Beschlussmuster erwähnten Leistungsvorgaben ergeben sich aus § 8 Abs. 5a EEG. Eine weitere Präzisierung ist nicht erforderlich. Der Gesetzgeber selbst hat die Definition der Steckersolargeräte in Bezug auf Leistung und Anschluss auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgelagert, offenbar in dem Bestreben, auf leistungsstärkere Steckersolargeräte, die sich nach den allgemein anerkannten Regeln sicher verbauen lassen, nicht stets mit Gesetzesänderungen reagieren zu müssen.[2)]
- Es ist nicht nötig, den Wohnungseigentümern die Pflicht aufzuerlegen, eine spezielle **Versicherung** für die Anlage nachzuweisen, wobei in einschlägigen Mustern häufig nicht einmal nach den verschiedenen Risiken bzw. Versicherungsarten differenziert wird. Die GdWE braucht sich nur für Haftpflichtfragen zu interessieren; ob das Steckersolargerät selbst gegen Schäden versichert ist, geht nur dessen Eigentümer etwas an. Haftpflichtgefahr droht, wenn ein Steckersolargerät herunterfällt und einen Sach- oder Personenschaden verursacht. Davor muss sich eine GdWE soweit möglich und nötig schützen, wobei man die sprichwörtliche „Kirche im Dorf" lassen sollte. (Bislang sind noch keine Unfälle durch herabfallende Steckersolargeräte bekannt geworden, wohingegen unzureichend befestigte größere PV-Anlagen gelegentlich von Dächern herabgeweht werden). Im Falle eines Falles ist primär haftpflichtig der das schadensursächliche Gerät betreibende Wohnungseigentümer. Und ob dieser sich gegen Haftungsrisiken versichert hat, ist prinzipiell seine eigene Angelegenheit. Allerdings wird dies normalerweise der Fall sein, weil die meisten Menschen eine (kostengünstige) private Haftpflichtversicherung abgeschlossen haben, die im hier interessierenden Fall des Absturzes eines Steckersolargeräts eintrittspflichtig sein dürfte. Mit Rücksicht auf die potenzielle gesamtschuldnerische eigene Haftung als Gebäudeeigentümer kann die GdWE zwar ein eigenes Interesse daran haben, dass ein Wohnungseigentümer im Schadensfall zahlungsfähig ist und dementsprechend eine entsprechende Versicherung nachweist. Aber die einmal nachgewiesene Versicherung kann später gekündigt werden, weshalb die GdWE sich konsequenterweise regelmäßig von allen Wohnungseigentümern, die Steckersolargeräte betreiben, den Fortbestand der Versicherung nachweisen lassen müsste. Den damit einhergehenden erheblichen Aufwand werden Verwalter nicht auf sich nehmen wollen und er steht auch in keinem sinnvollen Verhältnis zum Nutzen. Das Haftungsrisiko der GdWE ist sehr gering, denn es gibt keine verschuldensunabhängige Haftung für herabfallende Gebäudebestandteile (unabhängig von der Frage, ob die Steckersolaranlage überhaupt einen Gebäudebestandteil i.S.d. § 836 BGB darstellt). Und ein Verschulden der GdWE/des Verwalters liegt nicht bzw. läge nur dann vor, wenn der Verwalter Hinweisen auf eine unzulängliche Befestigung nicht nachgegangen wäre. Vor einer solchen Haftung durch Fahrlässigkeit kann aber kein wie auch immer gearteter Beschlusstext die GdWE bzw. den Verwalter schützen. Schutz bietet, sofern eine Haftung überhaupt in Betracht kommt, die von der GdWE (gem. § 19 Abs. 2 Nr. 3 WEG zwingend) unterhaltene Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung (Hier stellt sich allerdings wiederum die Frage, ob das Steckersolargerät einen Gebäudebestandteil darstellt und in den Schutz der Versicherung fällt; stellt es aber keinen Gebäudebestandteil dar, trifft die GdWE auch keine Haftung für die „Ablösung von Teilen des Gebäudes" gem. § 836 Abs. 1 BGB). Eine sinnvolle Maßnahme zur weiteren Minimierung des ohnehin geringen Haftungsrisikos der GdWE besteht somit darin, bei der Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung dafür zu sorgen, dass die Haftung für herabfallende Steckersolargeräte in den Versicherungsschutz aufgenommen wird.

Fazit: Der hier vorgeschlagene Beschlusstext ist deutlich schlanker als die gängigen Muster. Die berechtigten Interessen der GdWE werden gleichwohl ausreichend gewahrt. Es geht um Ermöglichen, nicht um Verhindern.

2) *Tyarks*, AnwZert MietR 9/2025 Anm. 3, Nr. 2.