

Einleitung

Mit den Gesetzesänderungen an WEG und BGB sind Steckersolargeräte (SSG), auch Balkonkraftwerke genannt, privilegierte bauliche Maßnahmen, auf die Eigentümer oder Mieter ein Anrecht haben – allerdings nach vorheriger Genehmigung, die mit Auflagen verbunden sein kann.

Für **Eigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)** stellt § 20 WEG die gesetzliche Grundlage dar:

https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/_20.html

§ 20 Bauliche Veränderungen

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen) können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

5. der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte

dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

Konsequenzen für Eigentümer:

- Jeder Eigentümer hat einen Anspruch auf die Erteilung der Gestattung für sein SSG.
- Aber es ist ein Beschluss in der Eigentümerversammlung notwendig.
- In diesem Beschluss können Auflagen gemacht werden.
- Installation ohne Beschluss kann zu einer Beseitigungsklage führen (es kann im Einzelfall auch Schadenersatz verlangt werden).

Für **Mieter** ist das BGB die gesetzliche Grundlage:

https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_554.html

§ 554 Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchschutz und Steckersolargeräte

(1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die ... 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. [.....].

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Konsequenzen für Mieter:

- Jeder Mieter hat einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis für sein SSG.
- Aber er braucht eine Genehmigung des Eigentümers/Vermieters.
- Wenn der Eigentümer Teil einer WEG ist, muss zuvor ein Beschluss in der Eigentümerversammlung gefasst werden, der das SSG gestattet.
- In der Erlaubnis des Vermieters bzw. in der Gestattung durch die Wohnungseigentümer können Auflagen gemacht werden.

Solar2030 – Musterantrag zur Genehmigung eines SSG/Balkonkraftwerks

In diesem Musterantrag haben wir für die zwei Fälle 1) Eigentümer 2) Mieter getrennte **Anschreiben** formuliert. Passen Sie die Anschreiben nach Ihren individuellen Wünschen an.

Die **Auflagen** sind bei beiden Anträgen identisch. Übertriebene Auflagen sind ein häufiger Streitpunkt und werden manchmal zur Verhinderung von SSG verwendet. Wir haben daher nur unbedingt notwendige, sinnvolle und umsetzbare Auflagen vorgesehen. Passen Sie auch die Auflagen nach individuellen Gegebenheiten an, insbesondere die Auflage zur einheitlichen optischen Gestaltung.

In den Anhängen finden Sie Argumente für die SSG und Erläuterungen zu den Auflagen.

Bei Fragen schreiben Sie uns eine Mail an die SSG-Genehmigung@solar2030.de

Musterantrag

Anschreiben Miteigentümer an die Hausverwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft

An: <Hausverwaltung>

Betreff: Antrag zur Genehmigung von Stecker-Solar-Geräten (SSG)

Sehr geehrte <Hausverwaltung>

Zur nächsten Eigentümerversammlung am.... um... bringe ich folgenden Antrag ein:

Antrag

Die Eigentümerversammlung beschließt, den Eigentümer*innen bzw. deren Mieter*innen die Nutzung von Stecker-Solargeräten (SSG) an Balkon- und Terrassenbrüstungen sowie an den zum Wohnungseigentum gehörenden Terrassen und Gartenflächen unter den unten aufgeführten Auflagen zu genehmigen.

Begründung

Seit Oktober 2024 haben Eigentümer nach § 20 WEG einen Anspruch auf die Genehmigung eines SSG. Mit den SSG können die Stromkosten deutlich reduziert werden, bei geringen Anschaffungskosten. Außerdem sind SSG ein Beitrag zur Energieunabhängigkeit und zum Klimaschutz.

<Individuell nach Geschmack anpassen>

Mit freundlichen Grüßen

Anschreiben Mieter an Vermieter

An: <Vermieter / Verwaltung / Wohnungsgenossenschaft>

Betreff: Antrag zur Genehmigung von Stecker-Solar-Geräten (SSG)

Sehr geehrte <Vermieter>

Hiermit bitte ich um die Genehmigung der Installation und Nutzung eines Stecker-Solargeräts (SSG) an meiner Balkonbrüstung <oder Terrasse etc > unter den unten aufgeführten Auflagen, die ich einhalten werde.

<Ggf. genaue Beschreibung des geplanten SSG>

Begründung

Nach § 554 BGB habe ich seit Oktober 2024 einen Anspruch auf die Erlaubnis für ein SSG. Mit dem SSG möchte ich meine Stromkosten reduzieren und einen Beitrag zur Energieunabhängigkeit und zum Klimaschutz leisten.

<Individuell nach Geschmack anpassen>

Bitte erteilen Sie mir / uns bis zum <4-wöchige Frist setzen> die Genehmigung.

Bei weiteren Fragen kommen Sie bitte gern auf mich zu.

Vielen Dank und freundliche Grüße,

Auflagen

Die Nutzung von Stecker-Solar-Geräten (SSG) wird unter folgenden Auflagen genehmigt:

1. Die Stecker-Solar-Geräte müssen den aktuellen Sicherheitsanforderungen genügen. Hierzu zählt vor allem die Einhaltung des NA-Schutzes des Wechselrichters nach der VDE-AR-N-4105.
2. Das SSG entspricht den gesetzlichen Vorgaben des EEG mit max. 800W Einspeise- und 2000Wp PV-Leistung.
3. Die Solarmodule sind so zu wählen und anzubringen, dass das Fassadenbild einheitlich wirkt. [optional: Es werden Module in der Art „Full Black“ empfohlen ; Anm: diese Auflage ist nur bei WEG-Anträgen notwendig].
4. Die Module sind stabil, sturmfest und fachgerecht zu befestigen: Gewicht und Windlast sind zu berücksichtigen.
5. Nachbarbalkone dürfen nicht durch Verschattung beeinträchtigt werden.
6. Die PV-Module sind rückbaufähig und ohne Eingriff in die Bausubstanz zu montieren, so dass die Anlage bei einem Auszug oder Renovierungen/Reparaturen am Gebäude vollständig demontiert werden kann.
7. Die Installation einer Außensteckdose (falls notwendig) ist fachgerecht durchzuführen.
8. Die Haftung für Schäden, die vom SSG ausgehen, übernimmt der Betreiber und stellt die WEG/den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter frei. Es wird dem Betreiber dringend empfohlen, eine entsprechende Privat-Haftpflichtversicherung abzuschließen.
9. Stecker-Solargeräte sind im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur anzumelden.

ANHANG- Begründungen

Ausführliche Informationen zu Steckersolar-Geräten auf: <https://solar2030/balkonkraftwerk>

Vorteile & Nutzen

- Stecker-Solar-Geräte (SSG) leisten einen Beitrag zur Energieunabhängigkeit und zum Klimaschutz.
- Mit SSG können Mieter*innen sowie Wohnungseigentümer*innen ihre Energiekosten senken, auch ohne eigenes Hausdach.
- SSG sind sehr günstig daher auch für Geringverdiener finanzierbar.
- Die Stadt München (wie auch viele weitere Gemeinden deutschlandweit) unterstützt und fördert SSG im Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude FKG [<Link>](#) Programm.

Was ist beim Anschluss zu beachten

- Nach EEG gilt das vereinfachte Anschlussverfahren für SSG mit maximal 2 kWp Modulleistung und 800 Watt Wechselrichterleistung.
- Ist noch ein Zähler ohne Rücklaufsperrung vorhanden, so kann dieser zunächst weiter verwendet werden bis der Netzbetreiber dann auf eigene Kosten alte Zähler gegen Zähler mit Rücklaufsperrung austauscht.

Wirtschaftlichkeit

SSG haben geringe Anschaffungskosten, kaum Installationsaufwand und amortisieren sich schnell

- Anschaffungskosten: ca. 350€ für ein Set mit 2 PV-Modulen à 440Wp inkl. Montagematerial
- FKG Förderung in München: 0,40 € je Wp bis 800 Wp je Wohneinheit, max 50% der Investition
- Solarstromerzeugung in München: 800 kWh/Jahr bei 2 PV-Modulen à 440Wp an gutem Standort
- Eigenverbrauch ca. 66% des erzeugten Solarstroms
- Kostenersparnis: 100 - 200 Euro/Jahr
- Amortisationszeit: 2 - 5 Jahre
- Lebenserwartung: > 20 Jahre
- Kostenersparnis nach 20 Jahren: ca. 3.000 Euro

ANHANG- Auflagen

VDE-AR-N 4105 für die Sicherheit

- Wechselrichter nach Norm VDE-AR-N 4105 schalten innerhalb von 200ms ab bei einer Unterschreitung von 80% der Nennspannung. Damit liegt keine Spannung am Stecker an, wenn dieser vom Stromnetz getrennt wird.
- Nach DIN-Norm VDE-AR-N-4105 kann der Anschluss durch den Endverbraucher an eine vorhandene Steckdose erfolgen, es ist kein Handwerker notwendig.

Befestigung

Nach aktueller Rechtslage muss die Befestigung stabil und sturmfest erfolgen.

Der Nachweis dazu erfolgt durch eine Selbsterklärung mit ausführlicher Dokumentation der verwendeten Teile und Fotografien des montierten SSG.

Solar2030 – Musterantrag zur Genehmigung eines SSG/Balkonkraftwerks

Eine Aufständigung von der Senkrechten erhöht zwar den PV-Ertrag, kann aber zu Verschattungen der darunterliegenden Wohnungen führen und zu einer erhöhten Windkraft durch Auftriebskräfte. Eine Aufständigung sollte daher in oberen Etagen vermieden werden.

Haftung

Für Schäden, die aus der Errichtung und dem Betrieb der Anlage entsteht, haftet der Anlagenbetreiber. Daher sollten alle Betreiber eines SSG unbedingt eine entsprechende Haftpflichtversicherung abschließen.

Anmeldung

Nach aktuellem Stand ist die Anmeldung nur im MaStR notwendig:

<https://www.marktstammdatenregister.de/MaStR> . Über das MaStR wird der lokale Netzbetreiber informiert, der dann ggf. einen Zählertausch vornimmt.

Bauaufsichtliche Bestimmungen (abZ)

Manchmal werden noch Bauaufsichtliche Bestimmungen in Auflagen genannt: Diese sind aber für SSG nicht mehr relevant.

Das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) hat seine Information zu Stecker-PV-Anlagen im Oktober 2023 überarbeitet, siehe <https://www.dibt.de/de/aktuelles/meldungen/nachricht-detail/meldung/aktualisiert-welche-bauaufsichtlichen-bestimmungen-gelten-fuer-photovoltaik-module-pv-module> .

Ergebnis: SSG sind keine Bauprodukte i.S.d. § 2 Abs. 10 Nr. 1 MBO. Damit ist **keine** allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ) notwendig und es entfallen auch baurechtliche Beschränkungen für die Anbringung in über 4m Höhe.