

Balkonkraftwerke

Im Herbst 2024 sind neue Regelungen für die Installation von privaten Balkonkraftwerken in Kraft getreten. Doch was bedeutet das für Mieter und unter welchen Voraussetzungen erteilt die Baugenossenschaft die Genehmigung zur Installation?

Das wichtigste Kurz & Knapp:

Voraussetzungen

1. Mieter müssen ihren Installationswunsch dem Vermieter **rechtzeitig anzeigen**. Die Genehmigung durch die Baugenossenschaft ist immer einzuholen, bevor ein Balkonkraftwerk installiert wird. Der Vermieter prüft, ob sachliche oder bauliche Gründe gegen die Installation sprechen. In Ausnahmefällen kann der Wunsch nach Installation auch versagt werden.
2. Die Installation muss fachgerecht erfolgen und die Sicherheit des Gebäudes darf nicht gefährdet werden. Die Steckersolaranlage muss allen geltenden Sicherheitsvorschriften entsprechen, insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes und der elektrischen Sicherheit.
3. Mieter tragen die Kosten für Installation, Betrieb und Rückbauten.
4. Der Installationsort wird von der Baugenossenschaft vor der Installation baulich und statisch geprüft. Der Anspruch auf Installation ist an technische Eignung und Sicherheitsstandards gebunden.

Mögliche Ablehnungsgründe durch den Vermieter

1. **Erhebliche Beeinträchtigung:** Wenn die Installation zu einer erheblichen und nicht nur vorübergehenden Beeinträchtigung des Gebäudes oder anderer Mieter führen würde, kann der Vermieter seine Zustimmung verweigern.
2. **Unverhältnismäßiger Nachteil:** Falls dem Vermieter oder anderen Mietern durch die Installation ein nicht zu rechtfertigender Nachteil entstehen würde, kann dies ein Ablehnungsgrund sein.
3. **Denkmalschutz:** Bei denkmalgeschützten Gebäuden können Auflagen des Denkmalschutzes der Installation entgegenstehen.
4. **Sicherheitsbedenken:** Wenn begründete Zweifel an der Sicherheit der Anlage bestehen, kann der Vermieter die Installation untersagen.
5. **Statische Beeinträchtigung der Balkonanlage:** Wenn durch die Installation von Balkonsolarmodulen die statische Sicherheit der Balkonanlage nicht gewährleistet werden kann, kann der Vermieter seine Zustimmung verweigern.
6. **Gestaltungssatzungen:** In manchen Gemeinden existieren Gestaltungssatzungen, die das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden regeln. Mieter sollten prüfen, ob solche Satzungen der Installation entgegenstehen könnten.

Technische und sicherheitsrestliche Vorgaben

1. Elektrische Sicherheit: Balkonkraftwerke müssen den Anforderungen aus der TAR „Erzeugungsanlagen am Niederspannungsnetz“ (VDE-AR-N 4105) entsprechen, die derzeit überarbeitet wird. Seit Mai 2024 gelten zudem neue gesetzliche Vorgaben. Dies beinhaltet unter anderem:
 - Eine maximale Leistung von 2 Kilowatt für die Solarmodule und 800 Watt (Scheinleistung) für den Wechselrichter pro Anlage
 - Die Verwendung einer speziellen Energiesteckvorrichtung oder eines festen Anschlusses. Zukünftig könnten auch weitere Lösungen für die Nutzung an einer Haushaltssteckdose zugelassen werden.
2. Brandschutz: Die verwendeten Materialien müssen den geltenden Sicherheitsvorschriften entsprechen. Es wird empfohlen, nur geprüfte Produkte zu verwenden.
3. Netzanschlussregeln: Die Anlage muss im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur angemeldet werden. Eine separate Anmeldung beim Netzbetreiber ist seit Mai 2024 nicht mehr erforderlich.
4. Zertifizierung: Alle verwendeten Komponenten sollten den geltenden Sicherheitsstandards entsprechen.
5. Installation: Vor der Installation ist die eigene Hausinstallation von einer Fachkraft prüfen zu lassen.
6. Stromzähler: In einigen Fällen kann der Austausch des Stromzählers notwendig sein. Die Kosten hierfür werden in der Regel vom Netzbetreiber getragen, können aber zu einer Erhöhung der jährlichen Zählergebühr führen.

Haftungsrechtliche Fragen bei Schäden und Unfällen

1. Haftung des Mieters: Grundsätzlich haftet der Mieter für Schäden, die durch das von ihm installierte Balkonkraftwerk verursacht werden. Dies gilt insbesondere für Schäden, die auf unsachgemäße Installation oder mangelnde Wartung zurückzuführen sind.
2. Verkehrssicherungspflicht: Der Mieter sollte sicherstellen, dass von seinem Balkonkraftwerk keine Gefahr für Dritte ausgeht. Eine regelmäßige Überprüfung der Anlage wird empfohlen.
3. Versicherungsschutz: Es ist dringend zu empfehlen, dass Mieter ihre Haftpflichtversicherung anpassen, um mögliche Schäden durch das Balkonkraftwerk abzudecken. Einige Versicherungen bieten spezielle Zusatzpolicen für erneuerbare Energieanlagen an.
4. Produkthaftung: Bei Schäden, die auf einen Defekt des Balkonkraftwerks selbst zurückzuführen sind, könnte möglicherweise der Hersteller im Rahmen der Produkthaftung zur Verantwortung gezogen werden. Die genauen rechtlichen Umstände hierfür sind jedoch immer vom konkreten Einzelfall abhängig.

Rechtliche Pflichten und Meldeverfahren für Balkonkraftwerke

Seit Mai 2024 gelten vereinfachte Regeln für Balkonkraftwerke. Die wichtigste Änderung: Eine Anmeldung beim Netzbetreiber ist nicht mehr erforderlich. Dies erleichtert den Betrieb von Balkonkraftwerken erheblich.

Registrierung im Marktstammdatenregister:

- Balkonkraftwerke müssen lediglich im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur eingetragen werden.
- Die Registrierung erfolgt online über das Portal der Bundesnetzagentur.
- Für die Registrierung sind Informationen wie Standort, Leistung und Inbetriebnahmedatum erforderlich.

Rückbaupflichten und Eigentumsrechte

1. Eigentumsrechte: Das Balkonkraftwerk bleibt Eigentum des Mieters, da er die Kosten für Anschaffung und Installation getragen hat.
2. Rückbaupflicht: Nach aktueller Rechtslage muss der Mieter das Balkonkraftwerk bei Auszug grundsätzlich entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen. Dies umfasst auch die Beseitigung von Bohrlöchern oder anderen baulichen Veränderungen. Es gibt jedoch Bestrebungen, diese Rückbaupflicht zu modifizieren, sodass der Mieter nicht automatisch zum Rückbau verpflichtet wäre, es sei denn, der Vermieter hat ein berechtigtes Interesse daran.

Warum müssen wir diese Vorgaben umsetzen?

Der Mieter übernimmt zwar die Haftung, aber auch das Wohnungsunternehmen kann belangt werden. Ein Geschädigter kann sich bei einem Schaden auch zuerst an das Wohnungsunternehmen halten und es haftbar machen. Das Wohnungsunternehmen kann dann den Schaden wiederum bei dem Verursacher Mieter einfordern.

Die Aufzählung ist nicht abschließend und ist lediglich eine Zusammenfassung der vorrangigsten Themen, die es zu beachten gilt. Sollten Sie Interesse an der Installation eines Balkonkraftwerkes haben, so nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf, damit wir Ihren Antrag prüfen können.

