

Update Balkonsolaranlagen

Am 17.10.2024 sind Änderungen zu sogenannten Steckersolaranlagen (häufig auch als Balkonsolaranlagen bezeichnet) in § 554 BGB zum Mietrecht und in § 20 Abs. 2 WEG zum Wohnungseigentumsrecht in Kraft getreten. Damit gelten Steckersolaranlagen als privilegierte bauliche Veränderungen. Sowohl Wohnungseigentümer als auch Mieter haben daher grundsätzlich einen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Errichtung einer Steckersolaranlage.

Damit ist allerdings nicht das Erfordernis aufgehoben worden, dass es für die damit verbundenen baulichen Veränderungen einer Erlaubnis des Vermieters bzw. eines Beschlusses der Eigentümerversammlung bedarf.

Bei der Frage, ob die vom Mieter/Sondereigentümer beantragte Erlaubnis zu erteilen ist, ist die Frage zu prüfen, ob die bauliche Veränderung dem Vermieter/der Wohnungseigentümergeinschaft unter Würdigung der Interessen des Nutzers zugemutet werden kann.

Bei dieser Fragestellung ist insbesondere zu prüfen, ob durch die vorgesehene bauliche Veränderung die Regeln der Technik in Bezug auf die Elektroinstallation und den notwendigen Anschluss an diese eingehalten werden. Darüber hinaus sind Fragen des Brandschutzes insbesondere der Gewährleistung der zweiten Rettungswege über die Balkone zu berücksichtigen und selbstverständlich auch die Frage, ob andere Bewohner des Gebäudes durch die Installation der Anlagen (Verschattung und Blendwirkungen) beeinträchtigt werden.

Es ist demnach keinesfalls so, dass jegliche Installationen durch Mieter oder Sondereigentümer hingenommen werden müssen.

Darüber hinaus sind bis heute die schon lange angekündigten Änderungen in den Regeln der Technik für den Anschluss von Steckersolaranlagen nicht umgesetzt. Nach dem aktuellen Stand sind nach wie vor nur Wechselrichter mit einer Ausgangsleistung von 600 VA zugelassen. Auch ist nach wie vor in den einschlägigen Regeln der Technik die Verwendung eines Energieeinspeisesteckers vorgesehen. Änderungen dahingehend, dass eine Ausgangsleistung der Wechselrichter bis zu 800 VA zugelassen wird und statt eines Energieeinspeisesteckers ein üblicher Schutzkontaktstecker zugelassen wird, sind angekündigt, aber noch nicht umgesetzt.

Vereinfacht wurden hingegen die gesetzlichen Vorgaben zu den Anmeldeerfordernissen für solche Anlagen.

Eine Anmeldung beim Netzbetreiber ist nicht mehr notwendig. Nach wie vor ist jedoch eine Anmeldung beim Marktstammdatenregister durch den Betreiber der Anlage erforderlich.

Praxistipp:

Der Mieter/Sondereigentümer bedarf nach wie vor der Erlaubnis für die Errichtung der Steckersolaranlage. An die Erlaubnis können zur Absicherung der Belange anderer Nutzer der Immobilie bzw. des Eigentümers Bedingungen geknüpft werden, die im Rahmen einer Vereinbarung festgehalten werden.

Alternativ dazu könnte gegenüber den Wohnungsnutzern mitgeteilt werden, unter welchen Bedingungen die Installation von Steckersolaranlagen ohne umfangreiche Prüfung und Abschluss einer Vereinbarung erlaubt werden kann. Hier kann auch auf Spezifika einzelner Gebäude Rücksicht genommen werden.

Zur Vereinfachung der Handhabung wäre es dann denkbar, dass bei Einhaltung der Bedingungen der Nutzer lediglich die Errichtung einer Anlage unter Vorlage der Produktbeschreibung und Beifügung einer Kopie der Police seiner Haftpflichtversicherung anzeigen müsste und damit die Erlaubnis als erteilt gilt. Bei einem solchen Anzeigeverfahren sollte jedoch darauf hingewiesen werden, dass bei Verstoß gegen die Vorgaben ein Rückbau der Anlage gefordert werden kann.

Martin Alter
Rechtsanwalt