

Balkonkraftwerke | Steckersolargeräte

Im Jahr 2024 sind mehrere Gesetzesänderungen in Kraft getreten, die die Nutzung von Steckersolargeräten (auch Balkonkraftwerke oder Balkonmodule) erleichtern sollen. Die Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und im Mietrecht zielen darauf ab, die Genehmigung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) oder den Vermieter zu beschleunigen. Weniger Bürokratie und mehr Solarenergie verspricht das sogenannte Solarpaket I. Im Folgenden ein Überblick über die wesentlichen Regelungen:

1. Eigentümer dürfen in einer GdWE Steckersolargeräte an ihren Balkonen anbringen

Seit der Gesetzesänderung haben alle Wohnungseigentümer nach § 20 Absatz 2 Nummer 5 WEG einen privilegierten Anspruch darauf, Steckersolargeräte an ihrem eigenen Balkon zu montieren. Jedoch müssen sie dafür einen Beschluss der Eigentümerversammlung einholen. Diese darf die Zustimmung in der Regel nicht verweigern. Ein Vetorecht steht ihr nur dann zu, wenn die bauliche Veränderung die Wohnanlage grundlegend umgestaltet oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt.

Achtung: Der Eigentümer hat nur einen Anspruch auf die Gestattung einer Installation. Über die Durchführung beschließt die Eigentümerversammlung im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung. Das bedeutet, die Eigentümerversammlung kann zum Beispiel über das Model und die Art der Installation beschließen.

2. Auch Mieter dürfen Steckersolargeräte an ihren Balkonen anbringen

§ 554 BGB gibt Mietern ein Recht, Steckersolargeräte an ihre Balkone zu montieren. Allerdings müssen sie vorab die Zustimmung des Vermieters einholen. Dieser muss dem Bau in der Regel auch zustimmen. Er kann seine Zustimmung nur verweigern, wenn ihm die bauliche Veränderung auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann im Rahmen der Zustimmungserklärung zur Stellung einer Sicherheitsleistung verpflichtet werden. Diese sollte sich der Höhe nach auf zu erwartende Rückbaukosten beziehen. Eine zusätzliche Absicherung von Haftungsrisiken über die Sicherheitsleistung ist entsprechend der Rechtsprechung nicht zulässig, hierfür ist eine Haftpflichtversicherung erforderlich (vgl. AG Köln, Urteil vom 13. Dezember 2024 – 208 C 460/23). Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei baulichen Maßnahmen des Eigentümers ist das Steckersolargerät vollständig zurückzubauen. Die Rückbauverpflichtung sollte vertraglich klar geregelt werden. Weiter kann der Vermieter eine bereits erteilte Zustimmung zur Installation widerrufen, wenn sich eine Gefahrenlage ergibt oder das Gerät mangelhaft ist. Ein entsprechender Vorbehalt sollte ebenfalls schriftlich vereinbart werden. Anstelle des Mieters kann der Vermieter den Anbau vornehmen. Der Mieter hat dann keinen Anspruch auf eigene Ausführung.

3. Wer trägt die Kosten für den Bau eines Steckersolargerätes?

Die Kosten trägt derjenige Eigentümer oder Mieter, dem der Bau des Steckersolargerätes gestattet wurde. Die Pflicht zur Kostentragung umfasst auch sämtliche Folgekosten (z. B. Rückbau, Versicherung, Wartung). Eine Umlage auf den Vermieter oder die Gemeinschaft ist ausgeschlossen.

4. Meldepflichten für Steckersolargeräte

Nach der Definition des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bestehen Steckersolargeräte aus einem oder mehreren Solarmodulen, einem Wechselrichter, einer Anschlussleitung und einem Stecker zur Verbindung mit dem Stromkreis der Wohnung über eine Schutzkontaktsteckdose (Schuko-Steckdose). Diese kleinen Solaranlagen ermöglichen es Privathaushalten, sich mit eigenem Strom zu versorgen. Allerdings müssen Steckersolargeräte wie Photovoltaik-Dachanlagen im Marktstammdatenregister (MaStRV) der Bundesnetzagentur (BNA) registriert werden. Die dafür notwendigen Angaben wurden mit der Novellierung des EEG reduziert. Eine Meldung beim Netzbetreiber ist nicht mehr notwendig.

5. Was muss bei der Installation beachtet werden?

Steckersolargeräte können nach § 8 Absatz 5 a EEG mit einer installierten Leistung von insgesamt bis zu 2 Kilowatt und einer Wechselrichterleistung von insgesamt bis zu 800 Voltampere, die hinter dem Wohnungszähler betrieben werden, unter Beachtung der technischen Regeln (VDE) einfach angeschlossen werden. Die Anlagen werden der unentgeltlichen Abnahme zugeordnet und erhalten für den eingespeisten Strom keine Einspeisevergütung. Zudem muss mit dem Anschluss nicht mehr gewartet werden, bis ein moderner Stromzähler eingebaut wird. Kann der alte Stromzähler rückwärtslaufen, wird das nach § 10 a Absatz 3 EEG zumindest vorübergehend geduldet.

Tipp: Auf Qualität und richtigen Einbau achten.

Nicht immer bringen die Steckersolargeräte den gewünschten Stromertrag und damit die erhoffte Stromkostenersparnis. Wer in ein Steckersolargerät investieren will, sollte daher vorab die Qualität der Solarmodule und deren Einbausituation gut prüfen. Liegen die Geräte zur Hälfte im Dunkeln, produzieren sie zumeist gar keinen Strom. Daher ist auf eine möglichst ganztägig sonnige Lage zu achten. Werden die Solarmodule mit einem Neigungswinkel von 30 bis 40 Grad angebracht oder aufgestellt, wird am meisten Strom erzeugt. Solarmodule müssen wasserdicht und hagelsicher sein. Bei Schnee und Sturm sollten die Module nicht brechen. Informieren Sie sich über die elektromagnetische Verträglichkeit des mitgelieferten Wechselrichters. Dieser wandelt den im Solarmodul erzeugten Gleichstrom in Wechselstrom um, damit die Elektrogeräte im Haushalt betrieben werden können. Sie dürfen aber nicht andere Elektrogeräte und Funkverbindungen elektromagnetisch stören.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

