



Haus & Grund Worms-Alzey informiert zum Thema:

MietR: Balkonkraftwerke

26.005

- in der Mietwohnung sowie im Wohnungseigentum -

Balkonkraftwerk: Ein Balkonkraftwerk (kurz BKW, in Deutschland ist gesetzlich auch der Begriff Steckersolargerät in § 3 Abs 43 EEG geregelt) ist eine kleine Photovoltaikanlage zur Erzeugung von elektrischem Strom. Es besteht aus einem oder aus mehreren Solarmodulen, einem Wechselrichter, einer Niederspannungs-Anschlussleitung und einem Stecker zur Verbindung mit dem Endstromkreis im Netz eines Endverbrauchers. Als Montageort wird häufig der Balkon, der Carport, das Garagendach oder die Terrasse genutzt. Der erzeugte Strom kann sofort genutzt werden, ungenutzte Elektrizität fließt vom Anschluss des Verbrauchers unvergütet in das öffentliche Netz.

Leistung und Zähler: Pro „Entnahmestelle eines Letztverbrauchers“ (Stromzähler) dürfen nach § 8 Abs.5a EEG Steckersolargeräte mit einer Wechselrichterleistung von bis zu 800 Watt (W) durch Laien installiert werden. Die maximal zulässige Gesamtmodulleistung wurde auf 800 Wp + 20 % (also 960 Wp) festgelegt, wenn das Steckersolargerät mit einem Haushaltsstecker ausgestattet ist. Die maximal zulässige Gesamtmodulleistung beträgt 2000 Wp, wenn das Steckersolargerät mit einem speziellen Energiesteckvorrichtungstecker, z. B. nach DIN VDE V 0628-1 (VDE V 0628-1), versehen ist.

Wenn der zugehörige Stromzähler über keine Rücklaufsperrung verfügt, darf er vorübergehend bis zum Austausch rückwärts laufen.

Wohnungseigentum: Die Durchführung einer baulichen Veränderung muss stets durch die Eigentümersversammlung durch Beschluss gestattet werden, soweit die Installation im Bereich des Gemeinschaftseigentums erfolgt. § 20 Absatz 2 Satz 1 Nr. 5 WEG* regelt die sog. privilegierte Maßnahme für die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte. Jeder Wohnungseigentümer hat einen Individualanspruch auf Gestattung (das „Ob“ der Baumaßnahme [vgl. BGH, Urt. v. 18. Juli 2025 zu Az. V ZR 29/24]). Allerdings ist den Wohnungseigentümern bezüglich des „Wie“ der Baumaßnahme ein Ermessen eingeräumt. Das bedeutet, die übrigen Wohnungseigentümer entscheiden mehrheitlich über die Details des Ortes, der Art und Weise der Montage und etwaiger Vorgaben an einen erweiterten Versicherungsschutz oder auch das Erfordernis fachmännischer Befestigung des Steckersolargerätes, optische Veränderung.

Informationspflicht des Wohnungseigentümers: Zur Vorbereitung des „Ob“ und „Wie“ des Gestattungsbeschlusses in eine Eigentümersversammlung sollte der Eigentümer insbesondere folgende Informationen liefern:

- Nachweis oder zumindest technisch plausible Erläuterung, dass die Hausanlage vor Rückspannungen durch die PV-Anlage geschützt ist,
- eine zumindest optische Visualisierung, damit die Eigentümer den optischen Zustand nach Errichtung der Anlage beurteilen können,
- die Benennung des konkreten Steckersolargerätes (Produktdatenblatt incl. Typ und technischen Daten),



- Nachweis eines Versicherungsschutzes für Haftpflichtschäden durch Steckersolargerät,
- Nachweis öffentlich-rechtlicher Genehmigungen (soweit erforderlich), z.B. bei Hochhaus oder Denkmalschutz sowie
- Erklärung darüber, dass sämtliche Kosten der Installation, des Betriebs, der Wartung und der Erhaltung vom Eigentümer der betroffenen Sondereigentumseinheit zu tragen sind.

Anspruch des Mieters: Gemäß § 554 Abs. 1 BGB** hat der Mieter einen Anspruch auf Gestattung der Installation eines Balkonkraftwerks, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann (Interessenabwägung). Voraussetzung für einen entsprechenden Mieteranspruch ist, dass das Solarmodul

- baurechtlich zulässig,
- optisch nicht störend,
- leicht zurückbaubar und
- fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert ist sowie
- keine erhöhte Brandgefahr oder sonstige Gefahr von der Anlage ausgeht.

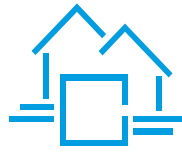
Informationspflicht des Mieters: Der Vermieter hat gegenüber dem Mieter Anspruch auf ausreichende Information über die Einzelheiten der begehrten baulichen Veränderung. Dazu gehören auch Details,

- ob besondere Gefahrenquellen geschaffen werden
- baurechtliche Zulässigkeit
- technische Zulässigkeit (Tragfähigkeit des Balkons)
- Erklärung über die zu verwendende Steckerverbindung
- Verlegung der Stromleitung zunächst gelegenen Steckdose (Wand Durchbohrung)
- Substanzeingriff
- Technische Machbarkeit (E-Check)
- Installation durch einen Fachbetrieb
- Regelung der Rückbauverpflichtung
- Abschluss einer ausreichenden Haftpflichtversicherung
- Regelung des Ausschluss des Rückbaurechts bei Vergütung des Zeitwertes
- Zahlung einer besonderen Sicherheitsleistung für Rückbaukosten

Kommt der Mieter seiner Informationspflicht nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, die Erlaubnis zu verweigern.

Behördliche Erlaubnis- und Anzeigerfordernis: Ein Balkonkraftwerk muss im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur innerhalb eines Monats nach Inbetriebnahme registriert werden. Seit dem 16. Mai 2024 (Inkrafttreten des Solarpakets) entfällt die Verpflichtung zur Meldung beim Netzbetreiber für steckerfertige Solaranlagen („Balkonkraftwerke“), die die üblichen Leistungswerte (Bruttoleistung 2.000 W, zugeordnete Wechselrichterleistung 800 W) nicht überschreiten.

Mit der Registrierung im Marktstammdatenregister wird der Anschlussnetzbetreiber über die Daten des Anlagenbetreibers und der Anlage automatisiert informiert. Im Marktstammdatenregister ist die erstmalige Inbetriebnahme der Einheit zu registrieren. Im Fall von Balkonkraftwerken ist die erstmalige Inbetriebnahme der Einheit der Zeitpunkt, zu dem die Anlage das erste Mal Wechselstrom in das Hausnetz einspeist. Das ist i.d.R. der Zeitpunkt, an dem das Balkonkraftwerk aufgebaut oder angebracht ist und der Stecker zum ersten Mal in eine Steckdose eingesteckt wurde.



Die Registrierung im Marktstammdatenregister ist auf der dazugehörigen Website und zwar online <https://www.marktstammdatenregister.de> vorzunehmen.

*** § 20 Bauliche Veränderungen - WEG**

(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

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchschutz,
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität und
5. der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte

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

(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

**** § 554 Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchschutz und Steckersolargeräte BGB**

(1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchschutz oder 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. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.

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