



Photovoltaik für alle

**Regelungen für Mieter und Besitzer von
Eigentumswohnungen**

AG Mensch und Umwelt Hainburg gem. e.V.

Michael Sterker

März 2025

AG Mensch und Umwelt Hainburg e.V.



Gegründet 1977

- Vereinszweck: Umweltschutz

Was wir alles machen:

- Pflege von Streuobstwiesen und Feldgehölzen
- Fünf Bürgersolaranlagen seit 2005
- Baum-des-Jahres-Rundweg angelegt und laufende Pflege
- Teilnahme am Wattbewerb seit 2022



Was motiviert uns?



Umweltschutz (Vereinszweck)

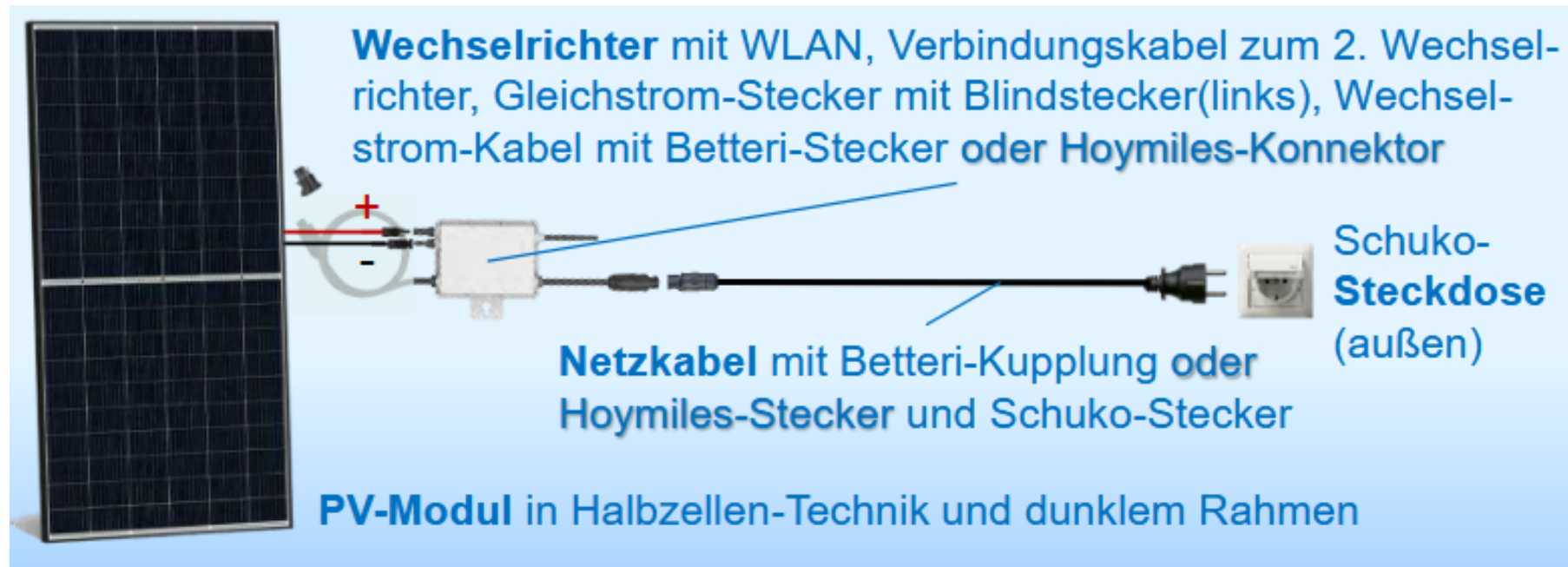
- Klima und seine Auswirkungen
- Rohstoffe und Nachhaltigkeit

Hilfe für Menschen (Vereinszweck)

- Energiekosten und damit CO² reduzieren
- Unabhängigkeit von Energiekosten erlangen
- Hilfe zur Selbsthilfe

Was ist ein Steckersolar-Gerät?

- 1 bis 4 **Photovoltaik-Module** erzeugen elektrischen **Gleichstrom**.
- Ein Wechselrichter **wandelt** den Gleichstrom in Wechselstrom von 230V um.
- Den Ausgang des Wechselrichters wird über ein Netzkabel und Stecker mit dem Stromkreis verbunden.
- Die erzeugte Energie wird von Geräten im Haus verbraucht, sofern gerade genug benötigt wird.
- Überschüssige Energie wird ohne Vergütung ins öffentliche Netz eingespeist



PV-Module und Montage

- Abmessungen ca. 1.80m lang und 1,13m breit, Leistung 380 bis 450 Wp
- Standardmodule Vorderseite Glas / Folie auf Rückseite, wiegen ca. 20kg
- Bifaziale Module haben 2 Glasschichten, sind effizienter, wiegen ca. 23kg



- Balkongeländer: 90° oder variabel (kein baulichen Eingriff)
- Schrägdach (Haus, Gartenhütte)
- Wand



- Flachdach (Sicherung z.B. durch Gehwegplatten, kein baulicher Eingriff)

WICHTIG: statisch geprüfte Halterungen verwenden (z.B. solar-hook.de)



Rechtliche Rahmenbedingungen

- **Genehmigungsfreier Anschluss von bis zu 600 W** (Einspeise-Leistung) je Stromabnehmer / Stromzähler laut Produktnorm des VDE und **bis zu 2.000 W Modulleistung**
- **Installation durch einen Laien** (Steckeranschluss) ist vorgesehen. Änderungen und Prüfungen **am Stromnetz** muss ein Elektroinstallateur vornehmen.
- **Wechselrichter muss die VDE-Norm VDE-AR-N 4105 von 07.2017 erfüllen**, also über einen Netz-Anlagen-Schutz (NA-Schutz) verfügt.
- **Stromkreis der benutzten Steckdose muss mit 16 Ampere** oder weniger abgesichert sein.
- Das Gerät muss ins **Markstammdatenregister eingetragen werden**.
- Ein alter **Ferraris-Zählers (Drehrad)** darf übergangsweise rückwärts laufen.
- Der **Mieter** muss den Gebäude-/Wohnungseigentümer und Versicherer (Haftpflicht) über die Installation informieren und die **Erlaubnis** der WEG/ des Vermieters liegt vor.
- **Mehrwertsteuersatz von NULL PROZENT** und eine vollständige **Befreiung bei der Einkommensteuer** von PV-Anlage bis 30kWp.



Bauaufsichtliche Zulassung (AbZ)

Deutsches Institut für Bautechnik (DIBt)

- Gemäß den Bauordnungen der Länder müssen bauliche Anlagen u.a. standsicher sein und den Anforderungen des Brandschutzes genügen.

Sonderfall Steckersolargeräte

- **Keine Bauprodukte i.S.d. § 2 Abs. 10 Nr. 1 MBO (Musterbauordnung), weil**
 - Energieeinspeisung kann durch das einfache Ziehen des Steckers wieder gelöst werden kann
 - Lassen sich vom Balkon einfach und ohne großen Aufwand abmontieren
- **Moduloberkante mehr als 4m über Grund:** Festlegung durch den Hersteller der Module

<https://www.dibt.de/de/aktuelles/meldungen/nachricht-detail/meldung/aktualisiert-welche-bauaufsichtlichen-bestimmungen-gelten-fuer-photovoltaik-module-pv-module>

Eigentümer – WEG (I/II)



Änderung im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Kraft seit 17.10.2024

- §20 Absatz 2 Satz 1 regelt das Recht des Eigentümers auf bauliche Veränderung
- §20 Absatz 2 Satz 1 wird ergänzt um Nr. 5 „**Stromerzeugung durch Steckersolargeräte**“
- ⇒ **Anspruch von Wohnungseigentümern auf angemessene bauliche Veränderungen**
- ⇒ **Zustimmung der anderen Eigentümer erforderlich, wenn erhebliche Beeinträchtigungen verursacht werden**

Erscheinungsbild

- einheitliche Gestaltungsvorgaben durch WEG **sinnvoll** (z.B. Größe, Farbe Fläche und Rahmen)

Mechanische Sicherheit

- Wird durch (noch ausstehende) VDE Produktnorm geregelt – bis dahin Haftpflicht abschließen
- Balkonbrüstung (es gilt DIN EN 1991-1-1): Mindestwert 0,5 kilo Newton pro Meter, was etwa 50 kg je Meter Geländer entspricht. Nachweispflicht und Gewährleistung durch Eigentümer
- Bei gemauerten oder Betonbrüstungen ist Anbringung durch Fachunternehmen angeraten
- 1,20m als Rettungsweg der Feuerwehr muss gewährleistet sein (Fenster oder Balkonbrüstung)

Eigentümer – WEG (I/II)



Elektrische Sicherheit

- Für Anschluss an Schutzkontaktstecker bis 800 W Ausgangsleistung des Wechselrichters ist kein Elektriker erforderlich
- Elektroinstallation (Haus, Wohnung) muss den grundlegenden Standards entsprechen.
 - Nachweis und Behebung durch Eigentümer
 - Bei Zweifel ist die Durchführung einer Prüfung (etwa eines E-Checks) durch ein Fachunternehmen für den Eigentümer verpflichtend (BGH-Urteil)
 - Umrüstung Zählerplatz (falls erforderlich) fällt unter allgemeine Betriebskosten

Haftung

- Nutzer haftet für Schäden
- Primär zuständig ist Gebäudeversicherung
- Gebäudeversicherung greift i.d.R. auf private Haftpflichtversicherung zurück



Mieter - BGB §554

Anpassung BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) in Kraft seit 17.10.2024

- Im Mietrecht wird in § 554 Abs. 1 BGB die Aufzählung der baulichen Maßnahmen, auf deren Gestattung Mieter einen Anspruch haben, entsprechend ergänzt („Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchschutz **und Steckersolargeräte**“)
 - ⇒ **Anspruch von Mietern auf bauliche Veränderungen**
 - ⇒ **Abweichende Regelung im Mietvertrag zum Nachteil des Mieters ist unwirksam**
- Aufnahme des Steckersolargerätes in Haftpflichtversicherung dringend angeraten

Erlaubnis beim Vermieter einholen

Erlaubnis des Eigentümers (Vermieters) von der WEG erforderlich

Erste Reaktionen „Haus und Grund“



Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende von „Haus und Grund Bayern“ rät der Eigentümergeinschaft in Bruck bereits heute, die Genehmigung zu erteilen. „Denn spätestens ab Herbst kann der Antrag erneut gestellt werden, liegen dann keine besonderen Gründe vor, wird die Gemeinschaft dem Antrag stattgeben müssen.“

Quelle:

<https://www.merkur.de/lokales/fuerstenfeldbruck/fuerstenfeldbruck-ort65548/kraftwerk-solaranlage-an-balkon-in-fuerstenfeldbruck-soll-abmontiert-werden-strom-93269532.html>



Zusammenfassung

- **Eignen sich die örtlichen Gegebenheiten für den Anschluss eines Steckersolar-Geräts?**
 - (z.B. Verschattung, einfache und sturmsichere Montage)
- **Sind der Montageort, die Steckdose und der Stromkreis auf dem aktuellen Stand?**
 - Steckdosen dürfen nur von konzessioniertem Fachbetrieb gesetzt werden.
 - Neu installierte Außensteckdosen benötigen einen FI-Schalter.
- **Sind der Vermieter oder die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) einverstanden?**
- **Haben Sie das passende Angebot gefunden, das alle Anforderungen erfüllt?**
 - Beratung, Technik, Preis/Leistung, Lieferung, Montage und Anschluss, Sicherheitsstandard der Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e.V. (DGS)
- **Haben Sie ans Monitoring gedacht, um die Leistung zu checken?**
 - Wechselrichter mit Wlan, Signalstärke am Montageort?
- **Haben Sie Fachleute oder eine örtliche Selbstbaugemeinschaft an der Hand, die Sie im Zweifel fragen können?**
- **Denken Sie an die Registrierung bei der Bundesnetzagentur**

Vielen Dank



Zeit für weitere Fragen

AG Mensch und Umwelt Hainburg gem. e.V.

Michael Sterker

www.amu-hainburg.de