

FAQ Installation steckerfertiger Photovoltaik-Anlagen am Balkon (Balkon-PV-Anlage)

Ist eine Balkon-PV-Anlage vom Vermieter genehmigungspflichtig?

Ja, die gewünschte Installation einer PV-Anlage auf dem Balkon der angemieteten Wohnung ist dem Vermieter vorab anzuzeigen und von diesem zu genehmigen.

Wo ist die Installation einer Balkon-PV-Anlage grundsätzlich möglich/ nicht möglich?

Eine Genehmigung zur Anbringung einer Balkon-PV-Anlage kann vom Mieter nur für den Balkon der angemieteten Wohnung oder die Terrasse der angemieteten Wohnung beantragt werden. Die Installation von Balkon-PV-Anlagen ist dagegen auf Dächern und Vordächern grundsätzlich nicht möglich. Bei Hochhäusern (grds. > 22 m) ist eine Genehmigung aufgrund der Pflicht eines hierfür benötigten Bauantrags nur in Ausnahmefällen möglich.

Was ist bei einer geplanten Installation einer PV-Anlage generell zu berücksichtigen?

- PV-Anlagen können in vorhandene Endstromkreise einspeisen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass an einen Endstromkreis lediglich eine **Stromerzeugungseinrichtung mit einer max. Leistung von 800 VA** angeschlossen werden darf.
- Aus Sicherheitsgründen dürfen **ausschließlich Anlagen** installiert werden, **die sich bei Netzausfall abschalten**. (Folgende Kriterien zu beachten: CE-Zertifizierung, Konformitätsnachweis nach VDE-AR-N 4105, Eignung des Moduls für die vorgesehene Montageart)
- Arbeiten an elektrischen Leitungen dürfen nur durch eingetragene Installateure vorgenommen werden. Diese müssen unter anderem den Stromkreis, Sicherungen und Steckdosen nach VDE-Vorgaben prüfen sowie ggf. nachrüsten. Die Einspeisung hat aus Sicherheitsgründen nur über eine separat abgesicherte Steckdose auf dem Balkon/ der Terrasse zu erfolgen. **Die Kosten für die Installation und den Anschluss dieser Steckdose nebst Prüfung in Höhe von ca. 500,00 Euro durch eine vom Vermieter beauftragte Fachfirma hat der Mieter zu tragen.**
- Die Balkon-PV muss im Marktstammdatenregister angemeldet werden.
(<https://www.marktstammdatenregister.de/MaStR/Assistent/RegistrierungSolarArt>)
- **Die Gebäudesubstanz und die Substanz der Balkonanlage dürfen nicht verletzt bzw. statisch geschwächt werden** (z. B. Bohrungen im Mauerwerk oder im Geländer zur Befestigung).
- Die **architektonischen Auswirkungen sowie etwaige Blendwirkungen sind zu berücksichtigen**.
- Die Balkon-PV Anlagen sind höhen- und positionsspezifisch nach Windlasten auszulegen.
- Die Balkon-PV Anlage darf die Nutzung des Balkons als zweiten Rettungsweg für die Feuerwehr nicht beeinträchtigen. Unter anderem ist ein Anleiterbereich freizuhalten.
- Der Mieter benötigt für die Balkon-PV Anlage eine Haftpflichtversicherung.

Was ist bei der Montage einer Balkon-PV Anlage am Balkon zu beachten?

Vor der Montage der Balkon-PV-Anlage ist die **Tragfähigkeit und Standsicherheit** des Balkons und der Balkonbrüstung sowie die Windlastfestigkeit – insbesondere für den Fall starker Winde bzw. Stürme – sicherzustellen. Hierzu erfolgt zunächst eine durch den Vermieter zu beauftragende statische Prüfung des Balkons und damit die Prüfung, ob eine Installation einer Balkon-PV-Anlage am Balkon überhaupt möglich ist. Darüber hinaus wird geprüft, ob der Denkmalschutz bzw. Erhaltungssatzungen nach § 172 ff. Baugesetzbuch dem Vorhaben im Weg stehen.

Im Falle eines positiven Ergebnisses (keine Bedenken aus statischer Sicht, keine entgegenstehenden Regelungen des Denkmalschutzes oder anderer Satzungen) ist durch den Mieter eine ausreichende Befestigung der Solarmodule sowie der Schutz vor herabfallenden oder herumfliegenden Bauteilen sicherzustellen. Werden die Module außen am/auf dem Balkongeländer installiert, muss darauf geachtet werden, dass ein bestimmtes Gewicht pro Balkonmeter nicht überschritten werden darf. Eine Installation durch eine Fachfirma auf Kosten des Mieters wird empfohlen.

Rettungswege für die Feuerwehr dürfen durch die geplante Balkon-PV Anlage nicht beeinträchtigt werden. Dabei ist regelmäßig bei vertikal montierten Modulen keine Behinderung beim Anstellen einer Leiter gegeben, während schräg aufgehängte Module an der Außenseite des Balkons bzw. auf der Balkonbrüstung das Anleitern hingegen verhindern können.

Ein Eingriff in die Bausubstanz, durch bspw. Bohrungen oder Verschraubungen, ist generell untersagt. Bei der Befestigung sind dementsprechend die folgenden Punkte zu beachten bzw. einzuhalten:

- Anschluss der Module zug- und druckfest in vertikaler und horizontaler Richtung
- Lagesicherung durch eine Klemmwirkung
- keine Bohrungen an der vorhandenen Konstruktion
- Möglichkeit der rückstandslosen Demontage bedenken

Kann die Balkon-PV Anlage aufgrund optischer Beeinträchtigungen untersagt werden?

Ja, dies ist möglich. Einschränkungen wegen architektonischer/ästhetischer Auswirkungen sind zu berücksichtigen. Balkon-PV Anlage darf den äußeren Gesamteindruck des Gebäudes, insbesondere der Fassade, nicht störend beeinflussen. Zur Vermeidung einer unzumutbaren Blendwirkung sind nur PV-Module mit geringer Blendwirkung zu verwenden.

Wer ist für die Instandsetzung und Instandhaltung der Balkon-PV Anlage verantwortlich?

Der Mieter verpflichtet sich für die gesamte Nutzungsdauer, alle nötigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Wartungen, Überprüfungen und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit der PV-Anlage auf eigene Kosten unverzüglich und fachgerecht durchführen zu lassen.

Was ist, wenn der Betrieb der Balkon-PV Anlage eingestellt wird?

Sofern der Mieter den Betrieb der Balkon-PV Anlage ganz oder teilweise einstellt, ist der Vermieter unverzüglich zu informieren.

Was geschieht mit der Balkon-PV Anlage bei Beendigung des Mietvertrages und Auszug des Mieters aus der Wohnung?

Beim Auszug ist der Mieter zum Rückbau der Anlage und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.

Wer trägt für die Balkon-PV Anlage die Verkehrssicherungspflicht?

Grundsätzlich ist der Mieter für seine Balkon-PV Anlage verkehrssicherungspflichtig. Etwaige Risiken, die aus der Installation, dem Betrieb bzw. dem Rückbau der Balkon-PV Anlage entstehen, sind durch eine **Haftpflichtversicherung des Mieters** abzusichern. Diese ist dem Vermieter vor Beginn der Maßnahme, z. B. durch Vorlage des Versicherungsscheines, nachzuweisen.

Der Vermieter, als Eigentümer des fraglichen Wohngebäudes, prüft, im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht, ob der Mieter seinen Verpflichtungen nachkommt.

Wo muss die Balkon-PV-Anlage sonst noch angemeldet werden?

Alle PV-Anlagen sind, unabhängig von ihrer Größe oder der Anzahl der Module, **beim Marktstammdatenregister** anzumelden.