

Handlungsempfehlung des VDIV Deutschland zu Balkonkraftwerken in Wohnungseigentumsanlagen

Berlin, 14. März 2023

Einleitung

Die Gewinnung von elektrischem Strom aus Sonnenenergie muss nicht in großen industrieparkähnlichen Anlagen oder durch eine Solaranlage auf dem Dach erfolgen. Auch im Kleinen ist die Stromgewinnung möglich, mit **sogenannten Balkonkraftwerken**, die sich auch einer zunehmenden Beliebtheit bei Eigentümern und Mietern erfreuen.

Unter einem Balkonkraftwerk ist eine vergleichsweise kleine Anlage aus Photovoltaikmodulen zu verstehen. „Klassische“ Photovoltaikanlagen werden in der Regel fest installiert. Die Installation und Wartung der Komponenten erfolgt durch Fachfirmen und die Leistung liegt bei 3 bis 20 kW. Die Leistung der Balkonkraftwerke hingegen liegt derzeit bei bis zu 600 W. Modelle gibt es verschiedene, bei einigen werden die Solarmodule lediglich zur Sonne ausgerichtet aufgestellt, andere sind für eine Befestigung an z. B. Balkonbrüstungen vorgesehen.

Das Photovoltaikmodul wird mit der internen Stromversorgung verbunden, vorzugsweise über die Steckdose (Schuko) oder einen Spezialstecker (Wieland). Man spricht daher auch von **Stecker-Solar-Modulen**. Zwischengeschaltet ist ein Wechselrichter, der den mit dem Solarmodul gewonnenen Gleichstrom in Wechselstrom wandelt. Grundsätzlich ist es auch möglich, ein von der Hausversorgung getrenntes Stromnetz mit der Anlage anzusteuern. Dies erfordert aber etwas umfangreichere Vorarbeiten, so dass diese Anwendungsfälle eher die Ausnahme darstellen.

Gleich mehrere Bundesländer und auch Kommunen haben Programme zur Förderung dieser alternativen Energiegewinnung aufgelegt. Immer häufiger tauchen daher Fragen auf, unter welchen Voraussetzungen Eigentümern die Errichtung eines Balkonkraftwerkes gestattet werden kann (siehe unter 1. bis 2.) oder ob Eigentümer sogar einen Anspruch auf die Gestattung haben (3.) und mit welchen Vorgaben die Eigentümer einen Gestattungsbeschluss versehen können.

Präsident
Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer
Martin Kaßler

VDIV Verband der
Immobilienverwalter
Deutschland e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0
office@vdiv.de

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
VR 20607

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE81 1203
0000 1010 6441 00
BIC BYLADEM1001

1. Grundsätzliches zum Gestattungsbeschluss

Beantragt ein Eigentümer, ihm die Errichtung eines Balkonkraftwerkes zu gestatten, sind im Prinzip zwei Aufstellungsorte der Module denkbar. Sie können auf der Außenseite der Balkonbrüstungen montiert werden oder auf dem Balkon, einer Terrasse oder Dachterrasse aufgestellt werden.

- Die Anbringung an der Brüstung führt zu einer über die ordnungsmäßige Erhaltung hinausgehende Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums, also einer baulichen Veränderung im Sinne von § 20 Abs. 1 WEG. Über die Gestattung einer solchen Anlage beschließen die Eigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit. Hierbei ist im Übrigen auch zu berücksichtigen, dass die Platten zwar fest mit der Fassade verbunden werden, die Herstellerbeschreibungen aber i. d. R. auch vorsehen, dass sich die Konstruktionen relativ leicht wieder lösen lassen.
- Wird die Anlage im Bereich des Sondereigentums aufgestellt, passt § 20 Abs. 1 WEG nicht unmittelbar. Ist die Anlage dort aber für Außenstehende sichtbar aufgestellt, kann ein Fall des § 13 Abs. 2 WEG vorliegen. Danach gilt bei einer baulichen Veränderung im Bereich des Sondereigentums ebenfalls unter Umständen § 20 Abs. 1 WEG. Auch hier benötigt der Eigentümer i.d.R. einen Gestattungsbeschluss, es sei denn mit der Aufstellung der Anlage erwächst keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil.
 - ➔ Dies ist sicher ein Sonderfall, mithin eine Frage des Einzelfalles und gestattet auch Wertungsspielräume. Die optische Veränderung kann aber ebenso zu einer Benachteiligung führen, wie der Umstand, dass die Anlage selbst irgendwie an das Stromnetz angeschlossen werden muss.
- Eine Veränderungssperre nach § 20 Abs. 4 WEG wird der Anbringung oder Aufstellung von Balkonkraftwerken nur in Ausnahmefällen entgegenstehen. Immerhin sieht § 20 Abs. 4 WEG vor, dass eine Maßnahme (hier: Gestattung) nicht beschlossen werden darf, wenn die Wohnanlage durch die Anbringung grundlegend umgestaltet oder ein anderer Eigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber den anderen unbillig benachteiligt wird. Dies ist natürlich denkbar, aber sehr objektabhängig. Vorrangig ist hier an einheitlichen Gebäudestrukturen bei Architektenhäusern, Jugendstilvillen oder Fachwerkhausbauten zu denken.

2. Voraussetzungen des Gestattungsbeschlusses

Welche Vorgaben muss die Anlage erfüllen, damit die Anbringung mit einem ordnungsmäßigen Beschluss gestattet werden kann?

Um dies beurteilen zu können, müssen sich die Eigentümer bei der Beschlussfassung die Funktionsweise des Balkonkraftwerkes vergegenwärtigen.

Das Photovoltaikmodul wird an einem dem Sonnenlicht zugewandten Platz montiert. Theoretisch denkbar ist, dass es dann anschließend überhaupt nicht mit der Hausanlage montiert wird und der Eigentümer die Anlage lediglich für technische Geräte mit vergleichsweise geringem Energiebedarf einsetzt (z. B. Aufladen von Computern, Mobiltelefonen, etc.).

In der Regel wird der Eigentümer aber das Photovoltaikmodul mit der zu seiner Wohnung gehörenden Stromleitung verbinden wollen. Hier stellen sich technische Fragen, die der beantragende Eigentümer der WEG zu erläutern hat.

Ein Photovoltaikmodul soll über einen Schutzkontaktstecker mit der Steckdose oder mit einem zugelassenen Spezialstecker und einer entsprechenden Spezial-Steckdose verbunden werden. Die DIN VDE 0100-551-1:2016-09 gestattet dies. So kann der Eigentümer den gewonnenen Strom dann in seiner Wohnung nutzen. Der Einbau durch ein Fachunternehmen ist technisch nicht erforderlich. Es existieren bereits in der Praxis Plug-in-PV-Anlagen. Diese ermöglichen es auch dem technischen Laien, eine solche Anlage zu installieren. Nun wird nicht jedem Eigentümer wohl bei dem Gedanken sein, dass sein Wohnungsnachbar Strom in die Hausleitung einspeist und nicht einmal ein Fachbetrieb den Einbau der Anlage überprüft.

Nicht anders ist der Einbau zu bewerten, wenn der Balkon oder die Terrasse nicht über eine Steckdose verfügt, diese also erst installiert werden muss oder ein gar ein Kabel durch die Fassade geführt werden muss. Dies spricht dem Grunde nach nicht gegen die Gestattung („ob“), allerdings erhöhen sich die Anforderungen an den Inhalt („wie“). Will der Eigentümer eine Wanddurchführung vornehmen (lassen), dann muss er auch klären, wie Abdichtungs- und Dämmebenen hiervon betroffen sind oder welche Maßnahmen zur Erhaltung dieser Bauteile durchgeführt werden könnten.

In die Kategorie „muss geklärt werden“ gehört auch der Bestandsschutz. Viele Gebäude verfügen über veraltete, aber bestandsgeschützte Elektroanlagen. Eine teilweise Neuerrichtung kann in diesen Bestandsschutz eingreifen oder aufgrund der geänderten Funktion zusätzliche Geräte, Schaltschränke, o.ä. erforderlich machen. Ein maßgeblicher Faktor hierfür ist neben der vorhandenen Installation auch die Leistungskapazität des Balkonkraftwerkes.

Man muss die Balkonkraftwerke nicht unter den Generalverdacht stellen – aber wenn eine WEG berechtigten Grund zur Annahme hat, dass der Bestandsschutz der Elektroanlagen betroffen sein könnte, dann kann sie auch diesen Aspekt in das „wie“ des Gestattungsbeschlusses aufnehmen.

3. Anspruch auf Gestattung

Ein genereller Anspruch auf die Gestattung besteht nicht, allenfalls lässt er sich im konkreten Einzelfall begründen.

Denkbar ist, dass ein Eigentümer einen Anspruch auf § 20 Abs. 3 WEG stützen wird. Hiernach kann er die Gestattung verlangen, wenn alle Wohnungseigentümer deren Rechte durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

Gelingt es dem Eigentümer aber schon nicht, die Mehrheit für einen Gestattungsbeschluss zu erhalten, wird dies im praktischen Fall nicht denkbar sein, jedenfalls nicht bei den auf den Brüstungsaußenseiten montierten Anlagen. Diese Montage wird alle Eigentümer betreffen. Würden ihm aber alle zustimmen, dann würde auch den Gestattungsbeschluss nach § 20 Abs. 1 WEG erhalten.

Ob die Aufstellung auf dem Balkon/der Terrasse im Einzelfall auch ohne Gestattung zulässig ist (§ 13 Abs. 2 WEG) hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Je sichtbarer die Anlage ist, umso weniger ist dies denkbar.

In diesem Zusammenhang wird häufig ein Urteil des AG Stuttgart (37 C2283/20) bemüht. Im dortigen Fall hatte ein Mieter eine Mini-Solaranlage aufgestellt und der Vermieter verlangte die Entfernung. Das Amtsgericht wies die auf die Entfernung der Anlage gerichtete Klage letztlich ab. Es sei in der aufgestellten Anlage eine derart geringe Beeinträchtigung für die Vermieterseite, dass sie zur Duldung der Installation verpflichtet war. Auf das Rechtsverhältnis der Eigentümer untereinander lässt es sich nicht übertragen. Auch wenn die strengen Anforderungen an die Genehmigung baulicher Veränderungen nach § 22 Abs. 1 WEG a.F. abgeschafft sind, dennoch bedarf die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums und auch in gewissen Grenzen die des Sondereigentums der Gestattung durch die Eigentümer.

Der vermietende Eigentümer bewegt sich hier auf der allseits bekannten Schnittstelle zwischen WEG und Mieter. Mietrechtlich kann ihm der Mieter das Urteil des AG Stuttgart entgegenhalten, wohnungseigentumsrechtlich kann er hiermit aber nicht gegenüber der WEG argumentieren und im Verhältnis WEG gegen Mieter ist dieses Urteil ebenfalls nicht erheblich. Balkonkraftwerke bilden hierbei nur eine Untergruppe zahlreicher Fallkonstellationen (Tierhaltung, Musizieren, Satellitenschüsseln), in denen die unterschiedlichen Rechtskreise aneinanderstoßen.

Vermieter sollten diesen Fallgruppen durch grundsätzliche Hinweise auf Zustimmung- oder Gestattungserfordernisse in der WEG bei der Veränderung der Gebäudeansicht, der Fassadengestaltung und der Elektrik in den Mietverträgen entgegenwirken. Zwar müssen sie sich im Einzelfall dann immer noch der Diskussion mit dem Mieter einstellen, insbesondere hinsichtlich der Einhaltung von Vorschriften nach dem AGB-Recht. Aber auch im Verhältnis Vermieter-Mieter geht es letztlich um eine Interessenabwägung im Einzelfall und ein Vermieter kann gegenüber dem Mieter, der weiß, dass in einer WEG andere Regeln gelten anders auftreten, als gegenüber einem Mieter, der quasi erst im Prozess erfährt, dass er in einer WEG wohnt.

Auf § 20 Abs. 2 WEG kann der Eigentümer seinen Anspruch nicht stützen. § 20 Abs. 2 WEG nennt vier privilegierte Maßnahmen, energetische Modernisierung oder Stromgewinnung im Konkreten gehört nicht hierzu (siehe auch AG Konstanz, 4 C 425/22 WEG).

4. Inhalt des Gestattungsbeschlusses

Den Antrag eines Eigentümers auf Gestattung der Errichtung eines Balkonkraftwerkes nimmt der Verwalter auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung. Zur Vorbereitung des „ob“ und „wie“ des Gestattungsbeschlusses sollte der Verwalter beim Eigentümer verschiedene Informationen anfordern:

- Nachweis, dass der Eigentümer die Anlage beim für das Haus zuständigen Netzbetreiber anmeldet oder sich mit diesem abgestimmt hat
- Nachweis, dass die Hausanlage vor Rückspannungen durch die PV-Anlage geschützt ist, ggf. durch Fachunternehmererklärung. Hierzu gehört auch die Darstellung, warum die weitere Stromversorgungsanlage des Hauses durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt ist
- eine zumindest schematische Visualisierung, damit die Eigentümer den optischen Zustand nach Errichtung der Anlage beurteilen können
- die Benennung des Produkts mit Typ und technischen Daten (Produktdatenblatt).
- eine schematische Erläuterung des Anschlusses und der Funktionsweise
- eine Erläuterung, durch wen die Anlage installiert wird (Eigentümer oder Fachkraft), gegebenenfalls mit weiteren Erläuterungen, warum keine Fachkraft
- Nachweis eines Versicherungsschutzes für Haftpflichtschäden
- gegebenenfalls noch eine Regelung darüber, dass sämtliche Kosten der Installation, des Betriebs, der Wartung und der Erhaltung vom Eigentümer der betroffenen Sondereigentumseinheit zu tragen sind (§ 21 Abs. 5 WEG).

Die Eigentümer müssen bei der Beschlussfassung über diese Informationen verfügen. Will ein Eigentümer also einen Gestattungsbeschluss erwirken, sollte er diese Informationen frühzeitig vor der Versammlung dem Verwalter zukommen lassen, damit die Eigentümer spätestens mit der Einladung über die erforderlichen Informationen verfügen.

Musterbeschluss:

Die Eigentümer beschließen, dem Eigentümer der Einheit-Nr. 20 (AP) die Anbringung eines „Balkonkraftwerkes“ an der Balkonbrüstung zu gestatten.

1. Die Gestattung bezieht sich auf das vom Eigentümer auf der Versammlung vorgestellte Anlagenkonzept einschließlich der Planungsunterlagen [*Firma, Datum*] und die Visualisierung [*Zeichnung, Datum*], die als Anlage der Beschlussfassung in die Beschlussammlung aufgenommen werden.
2. Umfasst von dieser Gestattung ist das die Installation des Gerätes [*Beschreibung*] mit der Leistung [*Beschreibung*] und die Befestigung auf der Außenseite der Balkonbrüstung. Die Anforderungen an die Statik und eine dauerhafte und fachgerechte Befestigung sind zu berücksichtigen und nachzuweisen.
3. Der Anschluss an das Leitungsnetz erfolgt über die vorhandene Außensteckdose. Es ist sicherzustellen und der Nachweis dafür zu erbringen, dass die Hausanlage vor Rückspannungen geschützt ist. Ferner ist nachzuweisen, dass die weitere Stromversorgungsanlage des Hauses durch den Betrieb des Balkonkraftwerkes nicht beeinträchtigt ist. Es ist nachzuweisen, dass die Anlage bei dem für das Gebäude zuständigen Netzbetreiber angemeldet ist oder die Inbetriebnahme in Abstimmung mit diesem erfolgt.

[ergänzend, falls kein Anschluss an Steckdose: Zum Anschluss an die Stromleitung wird dem Eigentümer gestattet, wie aus den Planungsunterlagen ersichtlich eine Leitung durch die Außenwand zu führen. Dämmung und Abdichtungsebenen dürften hierbei nicht beschädigt/ geöffnet werden {alternativ: ...sind fachgerecht so zu verschließen, dass Schäden ausgeschlossen sind}. Bauteilöffnungen sind fachgerecht zu verschließen.]

4. Die Installation ist durch ein Fachunternehmen [das Fachunternehmen XY gemäß dem vorgelegten Angebot vom {Datum}] vorzunehmen

5. Der jeweilige Eigentümer der Einheit 20 hat eine Versicherung abzuschließen und zu unterhalten, die etwaige Schäden, die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den Betrieb des Balkonkraftwerkes durch ihn entstehen können, abdeckt.

6. Alle genannten Nachweise sind unaufgefordert gegenüber dem Verwalter zu erbringen.

7. Der jeweilige Eigentümer der Einheit 20 trägt sämtliche mit der Installation und dem zukünftigen Betrieb der Anlage verbundenen Kosten, dies einschließlich aller zukünftigen Erhaltungskosten (z.B. Wartung, Instandhaltung, Erneuerung bei Ausfall oder Beschädigung). Sollte der Anbau des Balkonkraftwerkes zu einer Prämienhöhung der Versicherung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer führen, trägt er die Differenz, um den sich die Prämie erhöht hat zur ursprünglichen Prämienhöhe.