

Checkliste

Steckersolargeräte in Eigentümergemeinschaften

Technik:

- Stecker-Solaranlagen bestehen aus Solarmodulen, 1-2 Mikrowechselrichtern sowie einer Steckvorrichtung. Die mit ihnen erzeugte Energie wird direkt im Haushalt verbraucht. Eine eventuelle Übererzeugung wird vergütungsfrei an das Hausnetz/Verteilnetz abgegeben.
- Die Neufassung der Norm DIN-VDE-V-0100-551-1 vom Oktober 2017 ermöglicht den Anschluss von Kleinsolaranlagen über eine **Wieland-Steckdose**. Letztere bietet besseren Schutz durch eine Isolierung aus robustem Plastik, bedarf aber einer Installation durch einen Elektrofachbetrieb. Für den Anschluss **über eine (normale) Steckdose = Schuko-Stecker** („Schutzkontakt-Stecker“) in den Endverbraucherstromkreis wird aktuell noch eine neue Norm entwickelt.
- **Zähleraustausch** erforderlich? Nein. Steckersolargeräte dürfen auch vor dem Einbau eines Zweirichtungszählers schon betrieben werden. Ein Wechsel des Zählers obliegt dem Messstellenbetreiber.
- Die Norm DIN-VDE-AR-N-4105 von November 2018 legt fest, dass der Anschluss auch **ohne Hinzuziehung eines Elektrofachbetriebs** erfolgen kann.
- Die maximale zulässige Anlagenleistung beträgt 2.000 W bzw. 800 Watt/VA Wechselrichterleistung. Die Montage kann auf Flach- und Schrägdächern, an Fassaden und Balkon-/Terrassenbrüstungen oder auch auf Terrassen oder ebenerdig erfolgen. In jedem Falle muss aber die Anlage direkt an den Endstromkreis eines Letztverbrauchers, also des strombeziehenden Haushaltes angeschlossen werden.

Vorgehensweise:

- Beschlussfassung der GdWE- einfacher Mehrheitsbeschluss
- Wenn absehbar ist, dass noch kein Beschluss zustande kommen wird, kann sogleich in der Eigentümerversammlung beschlossen werden, dass das Umlaufverfahren (schriftlicher Beschluss) zu diesem TOP auch mit einfacher Mehrheit gültig ist.

Rechtslage:

Der Bundestag hat am 3. Juli 2024 ein Gesetz zur Erleichterung der Umsetzung dieser baulichen Maßnahmen verabschiedet. Danach gelten Steckersolargeräte, im Volksmund als Balkonkraftwerke benannt, in der Eigentümergemeinschaft als

privilegierte bauliche Maßnahmen. Mieter haben einen Anspruch auf Zustimmung ihres Vermieters zur Installation einer solchen Anlage.

Doch bevor Eigentümergeinschaften zustimmen, sollten sie einige Punkte beachten: rechtliche Anforderungen, Montageorte und Sicherheitsaspekte.

- wird die Anlage an der **Balkonbrüstung, an der Außenwand oder auf dem Dach** fest montiert, handelt es sich um eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums. Hier ist zweifelsfrei die Zustimmung der Eigentümergeinschaft erforderlich, wobei die einfache Mehrheit genügt.
- Für Solarstrom vom Balkon gilt eine gesetzlich vorgeschriebene Einspeise-Limitierung von 800 Watt/VA Wechselrichterleistung. Es wird nur noch eine Anmeldung der Anlage im Marktstammdatenregister verlangt, die Pflicht zur Anmeldung beim Netzbetreiber ist entfallen.
- Streitpunkte:
 - Montageort: Beeinträchtigung der Fassadenoptik
 - Ausmaß des Eingriffs in die Bausubstanz, Statik
 - Sicherheitsaspekte (Absturz, Brandschutz)
 - „Blendwirkung“ (richtige Ausrichtung)
 - Instandhaltung und Rückbau (auch Kosten)
- **Wenn die GdWE nicht zustimmt**, ist es unter bestimmten Voraussetzungen trotzdem möglich, ein solches Gerät zu installieren. Das ist dann der Fall, wenn Eigentümer Sonnenmarkisen oder Sichtschutzverkleidungen auch ohne Erlaubnis der Eigentümergeinschaft anbringen dürfen. Mittlerweile gibt es sehr leichte Module, die an solchen Markisen und Verkleidungen befestigt werden können.