

+Hinweis: Mit diesem Formulierungsvorschlag für die Antragstellung zur Genehmigung von Steckersolar-Geräten haben wir versucht, mögliche Einwände, die bei Eigentümerversammlungen häufig auftauchen, vorwegzunehmen. Dieser Antrag soll Bedingungen für die Installation von Steckersolargeräten regeln, ohne dass jede*r Eigentümer*in einen eigenen Antrag in die Wohneigentumsversammlung einbringen zu müssen. Passen Sie den Antrag gerne entsprechend Ihrer individuellen Anforderungen an.

An: <Hausverwaltung>

Betreff: Antrag zur Genehmigung von Steckersolargeräten

Sehr geehrte <Hausverwaltung>

Zur nächsten Eigentumsversammlung am.... um... bringe ich folgenden Antrag ein:

Die Eigentumsversammlung beschließt, die Nutzung von Steckersolargeräten an Balkon- und Terrassenbrüstungen sowie an den zum Wohneigentum gehörenden Fassadenflächen und in den zugehörigen Gartenflächen für alle Eigentümer*innen und Mieter*innen unter folgenden Bedingungen zu genehmigen:

1. Die Steckersolargeräte müssen den aktuell gültigen Normen entsprechen. Hierzu zählt vor allem die Einhaltung des NA-Schutzes des Wechselrichters nach der VDE-AR-N-4105. Zukünftig gilt die Produktnorm für Steckersolargeräte VDE V 0126-95.
2. Die Module sind stabil und fachgerecht zu befestigen: Gewicht und Windlast sind zu berücksichtigen. Jedes Modul soll über vier Befestigungspunkte am jeweiligen Installationsort befestigt werden.
3. Nachbarbalkone dürfen nicht beeinträchtigt werden (Verschattung).
4. Eine Anbringung an der Fassade ist nur zulässig, wenn die Funktion und Integrität der Wärmedämmung (soweit vorhanden) nicht in Mitleidenschaft gezogen wird.
5. Die Solarmodule sind so zu wählen und anzubringen, dass das Fassadenbild einheitlich wirkt. [optional: Es werden Module in der Art von <z.B. Modul XY in schwarz> empfohlen].
6. [optional: Der Anschluss an das Wohnungsstromnetz erfolgt über eine Außensteckdose. Stromleitungen dürfen nicht durch Fenster- oder Türrahmen gelegt werden]. Die Installation einer Außensteckdose (falls notwendig) ist erlaubt und zulässig und ist fachgerecht. [Alternativ: Die Hausverwaltung koordiniert die Installation einer Außensteckdose für die interessierten Eigentümer*innen.] (Kommentar: Ein Anschluss mit DC-Flachbandkabel, die durch Fenster/Tür gelegt werden, ist zwar möglich, aber: Pro Modul werden zwei Kabel benötigt, i.d.R also 4 Kabel. Das Anbringen wird nur empfohlen an Fenstern und Türen, die selten geöffnet werden. Inwiefern das in den Wohnungen der WEG gegeben ist, kann ggf. zentral eingeschätzt werden. Alternativ kann diese Regulierung fallen gelassen werden.)
7. Der oder die Betreiber*in des Steckersolargeräts ist für die fachgerechte Montage und den sicheren Betrieb verantwortlich. Um Schäden, die von dem Steckersolargerät ausgehen abzusichern, hat der oder die Betreiber*in der Hausverwaltung eine Privat-Haftpflichtversicherung vorzuweisen mit dem Passus: „Gesetzliche Haftpflicht aus dem Besitz und Betrieb im selbst genutzten Risiko für eine Photovoltaikanlage inkl. Energieabgabe ins öffentliche Stromnetz“ oder einem entsprechenden Passus und einer Deckungssumme von mind. 5 Millionen €.

8. Steckersolargeräte sind im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur anzumelden.
9. Sämtliche Kosten für Material, Montage, sowie Folgekosten fallen dem oder der Betreiber*in zur Last.
 - a. Im Falle einer Sanierung oder Instandsetzungsmaßnahme am Gebäude sind die Balkonkraftwerke, sofern erforderlich, durch den oder die Betreiber*in selbst und auf eigene Kosten zu demontieren und nach Abschluss der Arbeiten wieder anzubringen,
 - b. Im Fall des Auszugs kann entweder a) das Steckersolargerät von dem oder der nachfolgenden Eigentümer*in/Mieter*in nach Absprache übernommen werden. Dabei werden die hier getroffenen Regelungen auch übertragen; b) oder der oder die Betreiber*in übernimmt den Rückbau inkl. dabei entstehender Kosten.
10. Bei Untervermietung der Eigentumswohnung werden diese Rechten und Pflichten dem oder der Mieter*in übertragen.

Begründung und Vorteile:

- Steckersolargeräte leisten einen Beitrag zur Energieunabhängigkeit und zum Klimaschutz.
- Mit Steckersolargeräten können Mieter*innen sowie Wohnungseigentümer*innen die dezentrale, erneuerbare Energieproduktion unterstützen und ihre Stromkosten senken, auch ohne eigenes Hausdach oder eigene Fassade.
- Steckersolargeräte dürfen vom Laien angeschlossen werden, dank dieser und weiterer gesetzlicher und technischer Vereinfachungen sind sie deutlich günstiger als gängige Photovoltaikdachanlagen und daher auch für Geringverdiener finanzierbar.
- Die Nutzung eines Steckersolargeräts regt zu einem bewussten und sparsamen Stromverbrauch an.
- Steckersolargeräte werden von vielen Gemeinden gefördert.

Was sind Steckersolargeräte (SSG, aka „Balkonkraftwerke“)

- Steckersolargeräte bestehen aus 1-4 Solarmodulen (max. 2000 Wp) und 1 Mikro-Wechselrichter, der den erzeugten Sonnenstrom in 230 Volt Wechselstrom umwandelt und ins Stromnetz einspeist.
- Die maximal zulässige Leistung am Wechselrichter ist 800 W. Diese Leistung ist bereits gesetzlich durch das Solarpaket I im Frühjahr 2024 beschlossen worden. Rechtlich bindend ist die noch in Bearbeitung befindliche Produktnorm, die diese Grenze vorraussichtlich übernehmen wird (Stand 01/2025).
- Für die Aufstellung oder Anbringung von Steckersolar-Geräten kommen Balkonflächen, Balkonbrüstungen, aber auch geeignete, im Gemeinschaftseigentum stehende Fassaden, Frei- und Dachflächen in Frage. [optional angepasst an die örtlichen Gegebenheiten: Die Anbringung am Balkon oder auf dem Garagendach wird empfohlen.]
- Die optimale Neigung (Aufständigung) beträgt in Erlangen 35 Grad zur Waagrechten, das sind 55 Grad zur senkrechten Balkonbrüstung. Aus sicherheitstechnischen Gründen wird für Balkone im und oberhalb des 1.OG eine senkrechte Anbringung ohne Aufständigung empfohlen.
- Dem oder der Betreiber*in kommt nur der direkt verbrauchte Solarstrom zugute, überschüssiger Strom wird unvergütet ins Netz eingespeist. Daher gibt es einen Anreiz für den Eigenverbrauch des Stroms.
- Ein Betrieb mit altem Stromzähler, der noch rückwärtslaufen kann, ist gesetzlich geduldet. Der Netzbetreiber wird in dem Fall kostenlos einen Zählertausch vornehmen.
- Die Installation eines Steckersolargeräts ist Teil der "privilegierten baulichen Veränderungen" im Wohnungseigentumsgesetz (§ 20 Absatz 2 Nummer 5 WEG) und im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 554 BGB). Dadurch besteht nun grundsätzlich ein Anspruch darauf, die Zustimmung von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und/oder dem Vermieter zu erlangen.

Wirtschaftlichkeit

Steckersolargeräte haben geringe Anschaffungskosten, kaum Installationsaufwand und amortisieren sich in nur wenigen Jahren:

- Anschaffungskosten liegen zwischen 300 € und 1000 € je nach Zahl der Module und Aufwand für Montagematerial.
- Die Montage kann meist selbst übernommen werden, so entfallen Montagekosten.
- Ein Steckersolargerät mit 2 Modulen liefert in Erlangen bei optimaler Ausrichtung und wenig Verschattung ca. 800 kWh/Jahr.

- Bei einem Direktverbrauch der Solarenergie von 50 % und Stromkosten von 30 ct/kWh ergibt sich eine jährliche Einsparung von ca. 120 €.
- Somit amortisiert sich das Steckersolargerät innerhalb von 3-8 Jahren.

Sicherheit

- Wechselrichter nach Norm VDE-AR-N 4105 schalten innerhalb von 200 ms ab bei einer Unterschreitung von 80 % der Nennspannung. Damit liegt keine Spannung am Stecker an, wenn dieser vom Stromnetz getrennt wird.
- Nach DIN-Norm VDE-AR-N-4105 kann der Anschluss durch den Endverbraucher an eine vorhandene Steckdose erfolgen, es ist kein Handwerker notwendig.
- Bei einer festen Montage an einer Fassade, einer Brüstung oder dem Dach sind die baulichen Bestimmungen einzuhalten und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.
- Baurechtliche Regulierung der Solarmodule entfallen, wenn das Steckersolargerät nicht fest mit dem Bauwerk verbunden ist. (siehe <https://www.dibt.de/de/aktuelles/meldungen/nachricht-detail/meldung/aktualisiert-welche-bauaufsichtlichen-bestimmungen-gelten-fuer-photovoltaik-module-pv-module>) Damit entfallen die baurechtliche Beschränkungen für die Anbringung in über 4 m Höhe.
- Die Brandgefahr ist bei Steckersolargeräten wie bei anderen elektrischen Geräten im Haushalt gering. Bei dem Erwerb des Steckersolargerät sollte auf CE-Kennzeichnung und bei der Installation auf festes zusammenstecken aller Stecker geachtet werden.
- Wir empfehlen eine regelmäßige Wartung des Steckersolargeräts, spezifisch: Sichtprüfung der Steckdose und der mechanischen Befestigung. Rechtlich kann dies jedoch nicht gefordert werden.
-

Beschlussfassung in der Eigentumsversammlung mit einfacher Mehrheit möglich

- Nach Änderung des Wohnungseigentumsgesetz WEG vom 1.12.2020 reicht die einfache Mehrheit für einen Beschluss zu Balkonkraftwerken. Siehe <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/BJNR001750951.html> und dort besonders:

§ 20 Bauliche Veränderungen: (1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

§ 25 Beschlussfassung: (1) Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Disclaimer

Dieser Formulierungsvorschlag wurde auf Basis eines Vorschlags des Solar2030 e.V. nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Fehler können nicht ausgeschlossen werden. Alle Angaben sind ohne Gewähr.