



Voraussetzung für die Erlaubniserteilung für eine Balkonphotovoltaikanlage

Sehr geehrtes Genossenschaftsmitglied, sehr geehrter Wohnungsnutzer,

sofern Sie Interesse an einer Installation einer Balkonphotovoltaikanlage haben, möchten wir Ihnen folgende Informationen weitergeben.

Im Internet und einschlägigen Fachzeitschriften existiert bereits eine Fülle an Ratgebern, FAQs und Anleitungen, die die Installation und Inbetriebnahme von Balkon-PV-Anlagen für Mieter beschreibt. Dabei werden viele Aspekte als unproblematisch beschrieben, die mitunter später zu Problemen führen können. Ein besonderes Augenmerk liegt bei Ihrem Anliegen insbesondere auf dem Schadensfall. Anders als bei Wohneigentum, wo im Schadensfall die Haftungsfrage sowie Kostenübernahme zur Beseitigung etwaiger Schäden klar abgegrenzt werden kann, sind im Mietverhältnis immer direkt mehrere Parteien betroffen. Auch muss davon ausgegangen werden, dass in der Konstellation eines Mietverhältnisses nicht nur Schaden an der eigenen Sache zu erwarten sein wird, sondern obendrein auch noch mit der Schädigung dritter gerechnet werden muss.

Mit der vorliegenden Information soll Ihnen ein Überblick gegeben werden, welche Aspekte bei der Genehmigung, Installation und dem Betrieb der Geräte zu beachten sind - von der Frage nach dem richtigen Stecker, über den geforderten Zählerwechsel bis hin zu behördlichen Auflagen und der verpflichtenden Registrierung im Marktstammdatenregister. Grundlage hierfür bildet u. a. das Vorschriftenwerk des VDE (Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e. V.) sowie die entsprechenden Normen des DIN (Deutsches Institut für Normung e. V.).

Allgemeine Aspekte / Anforderungen für die Genehmigung und für die Installation einer Balkon-PV-Anlage:

- Erzeugungsanlagen (steckerfertige PV-Anlagen) können über spezielle Stecker oder feste Installation unter Berücksichtigung der Anforderungen nach DIN VDE 0100-551-1 sowie DIN VDE 0628-1 in vorhandene Endstromkreise einspeisen. Dabei ist festgelegt, dass pro Endstromkreis lediglich eine Stromerzeugungseinrichtung betrieben werden darf. Die maximal zulässige Wechselrichterleistung beträgt nach aktueller Rechtslage 800 VA. Eine Verkettung mehrerer PV-Module ist nur zulässig, wenn die Gesamteinspeiseleistung des Wechselrichters diese Obergrenze nicht überschreitet.
- 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, die Sicherungen und die Steckdosen nach VDE-Vorgaben prüfen sowie ggf. nachrüsten.
- Die eingespeiste Energie wird seitens Netzbetreiber bei steckerfertigen Erzeugungsanlagen bis 800 VA meistens nicht vergütet. Für steckerfertige Erzeugungsanlagen gilt, dass ein vorhandener Ferraris Zähler für eine Übergangszeit von bis zu vier Monaten weiterbetrieben werden darf,

selbst wenn er bei Überschusseinspeisung rückwärtsläuft. Nach Ablauf dieser Frist ist der Messstellenbetreiber verpflichtet, einen Zweirichtungszähler oder eine intelligente Messeinrichtung einzubauen.

- Nach DIN VE 0100-551-1 können Laien stromerzeugende Anlagen wie Balkon-PV-Anlagen in einem Stromkreis normengerecht in Betrieb nehmen (d. h. den Stecker in die Steckdose stecken), wenn folgende Bedingungen erfüllt sind: Die steckerfertige Erzeugungsanlage kann über eine bereits vorhandene, spezielle Energiesteckdose angeschlossen werden (z. B. nach Vornorm DIN VDE V 0628-1 (VDE V 0628-1)). Die Mitteilungspflicht gegenüber der Bundesnetzagentur besteht (Registrierung im Marktstammdatenregister). Eine Mitteilung an den Netzbetreiber ist nicht erforderlich, da die Anmeldung dort entfällt.
- Die Gebäudesubstanz und die Substanz der Balkonanlage darf in Ihrer gesamtheitlichen Beschaffenheit nicht verletzt und insbesondere statisch nicht geschwächt werden (z. B. Bohrungen im Mauerwerk, dem WDVS, in der Balkonbrüstung oder im Geländer zu Zwecken der Befestigung).
- Vor der Montage der Balkon-PV-Anlagen ist die Tragfähigkeit und Standsicherheit des Balkons und der Balkonbrüstung sowie die Windlastfestigkeit – insbesondere für den Fall starker Winde bzw. Stürme in Form eines entsprechenden statischen Nachweises durch einen Statiker zu erbringen.
- Die architektonische Auswirkung ist zu berücksichtigen und etwaige Blendwirkungen sind zwingend auszuschließen. Auch ist im Vorfeld bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu klären, ob ggf. der Denkmalschutz oder die Erhaltungssatzung (nach § 172 BauGB ff.) dem Anbringen einer Balkon-PV-Anlagen ggf. im Wege stehen.
- Balkon-PV-Anlagen gelten, nach Klarstellung durch die Fachkommission Bautechnik der Bauministerkonferenz, nicht als Bauprodukte im Sinne der Musterbauordnung. Damit entfällt die Pflicht zur Einhaltung der DIN-18008-Regelung für Balkon-PV. Dennoch ist eine sichere Montage essenziell.
- Die Balkon-PV-Anlage darf die Nutzung des Balkons als zweiten Rettungsweg für die Feuerwehr nicht beeinträchtigen.
- Dauerhaft bzw. festmontierte Balkon-PV-Anlagen sind mithin bei der Bauaufsicht anzuzeigen.
- Die Balkon-PV-Anlage muss im Marktstammdatenregister entsprechend angemeldet werden.
- Die Genossenschaft / der Vermieter benötigt den Nachweis einer entsprechenden Haftpflichtversicherung. Der Nachweis muss selbstständig und regelmäßig erneut nachgewiesen werden.



Folgende weitere Punkte sind bei der Beantragung einer Balkon-PV-Anlage zu beachten:

- Alle vorgenannten Auflagen sind zu erfüllen und dem Vermieter sind alle Genehmigungen und Bescheinigungen im Original zur Einsicht sowie Dokumentation in der Mieterakte vorzulegen.
- Alle finanziellen und materiellen Aufwendungen gehen zu Ihren Lasten.
- Nach Abschluss der Baumaßnahme legen Sie die Rechnungen bei uns zur Einsichtnahme sowie Dokumentation in der Mieterakte vor.
- Eine Refinanzierung der Kosten bei Ihrem Auszug erfolgt nicht.
- Schäden an der Balkon-PV-Anlage infolge notwendiger Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durch die Genossenschaft / den Eigentümer können nicht ausgeschlossen werden. Sie haben in diesem Fall keinen Rechtsanspruch auf Schadensregulierung.
- Bei Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen ist die Balkon-PV-Anlage durch Sie auf Anforderung auf Ihre Kosten temporär zu demontieren.
- Bei Auszug ist die Balkonanlage schadfrei und rückstandslos zurückzubauen.

Wir weisen darauf hin, dass Sie bei Schäden am Gebäude oder den technischen Anlagen, welche durch die Maßnahme entstehen, der Genossenschaft / dem Eigentümer des Objektes gegenüber haftbar sind.

Unter Beachtung oben aufgeführter Bedingungen schlagen wir zur beantragten Maßnahme vor, dass Sie sich für die gemeinsame Absprache einer Checkliste einen Termin mit unserem Team Technik vereinbaren, um die in Ihrem Fall maßgeblichen Bedingungen und die notwendigen Nachweise zu ermitteln. In der Folge obliegt es Ihnen, diese Punkte abzuarbeiten und die entsprechenden Nachweise zu erbringen. Danach kann die Zustimmung unsererseits erteilt werden. Bitte beachten Sie, dass eine Zustimmung zum Anbringen einer Balkon-PV-Anlage nicht vor diesem Termin erfolgen kann. Für die Erstellung der Checkliste erheben wir eine Kostenpauschale in Höhe von 100,00 €.

gez.

Vorstand

GWG Freital eG

Ergänzend die Richtlinien und Vorschriften für Balkon-PV-Anlagen:

DIN VDE 0100-551	Errichtung von Niederspannungsanlagen
DIN VDE V 0628-1 / V 0628-2	Energiesteckvorrichtungen und spezielle Einspeisesteckdosen für steckfertige Erzeugungsanlagen
VDE AR-N 4105	Erzeugungsanlagen am Niederspannungsnetz

Spezielle Aspekte/Anforderungen für die Genehmigung und für die Installation einer Balkon-PV-Anlage:

1. Die Prüfung der Tragfähigkeit und der Standsicherheit des Balkons und der Balkonbrüstung sowie der Windlastfestigkeit sind durch einen Statiker durchzuführen - insbesondere für den Fall starker Winde bzw. Stürme. Zudem ist eine ausreichende Befestigung der Solarmodule nachzuweisen, sowie der Schutz vor herabfallenden oder herumfliegenden Bauteilen sicherzustellen.
2. Bei denkmalgeschützten Objekten sind Genehmigungen durch den Denkmalschutz bzw. gemäß der Erhaltungssatzung nach § 172 ff. Baugesetzbuch einzuholen.
3. Die Balkon-PV-Anlage darf die Nutzung des Balkons als zweiten Rettungsweg nicht beeinträchtigen. Insbesondere ist ein ausreichend breiter Bereich zum Anleitern durch die Feuerwehr freizuhalten. Eine separate Genehmigung der Feuerwehr ist nicht erforderlich, jedoch sind deren Vorgaben zum Rettungsweg zwingend einzuhalten.
4. Eine Prüfung der elektrischen Wohnungsinstallation durch einen eingetragenen Installateur ist durchzuführen. Dieser muss unter anderem den Stromkreis, die Sicherungen und Steckdosen nach VDE-Vorgaben prüfen sowie ggf. nachrüsten.
5. Die Prüfung, Abnahme und Freigabe der installierten PV-Anlage muss durch einen eingetragenen Installateur erfolgen und ist nachzuweisen.
6. Etwaige Risiken, die aus der Installation, dem Betrieb bzw. dem Rückbau der Balkon-PV-Anlage entstehen, sind durch eine entsprechende Haftpflichtversicherung durch den Mieter abzusichern. Ein entsprechender Nachweis zur abgeschlossenen Haftpflichtversicherung, welche auch PV Anlagen einschließt, ist regelmäßig zu erbringen.
7. Die Anmeldung der PV-Anlage im Marktstammdatenregister ist vom Mieter vorzunehmen und dem Vermieter vorzulegen.
8. Die Beeinträchtigung anderer Mieter durch die Installation der PV-Anlage ist zwingend auszuschließen. Bsp.: Eine zusätzliche Verschattung eines tieferliegenden Balkons ist nicht zulässig und Blendwirkungen sind auszuschließen.
9. Die Verkehrssicherungspflicht am Gebäude muss zwingend beachtet werden. Bsp.: keine hervorstehenden Anlagen im Erdgeschoss im Bereich von Gehwegen.
10. Eine mechanische Befestigung am Gebäude und dem Balkon mittels bohren, schweißen und schrauben ist verboten.



**Gemeinnützige
Wohnungsbaugenossenschaft
Freital eG**

11. Wenn ein Gebäude als Hochhaus gilt (Fußboden eines Aufenthaltsraumes liegt höher als 22m über Geländeoberfläche), ist immer ein bauaufsichtlicher Genehmigungsantrag erforderlich.