Balkon-Solaranlagen - Was müssen Mieter beachten?

Autor: Antje Böhlmann-Balan

Balkon-Solaranlage, Stecker-Solaranlage, Mini-Solaranlage, Plug-In-Solaranlage, Balkon-Modul, Guerilla-PV - die Bezeichnungen für Mini-PV-Anlagen, die prinzipiell in jedem Haushalt eingesetzt werden können, sind vielfältig, Potential und öffentliches Interesse riesig. Mit ein bis zwei Photovoltaik-Modulen, über Wechselrichter und Schukostecker in das häusliche Stromnetz angeschlossen, können je nach den konkreten Gegebenheiten zwischen 5 und 20 % des Strombedarfs eines Haushaltes für einen Preis ab 7 ct/kWh hergestellt werden (sehr informativ hierzu die [Marktübersicht der DGS](#)).

Ganz ohne Regeln geht es dabei jedoch nicht, wenn die Balkon-Solaranlage in bzw. an einer Mieteinheit angebracht werden soll:

Erlaubnis des Vermieters erforderlich?

Vor der Aufstellung bzw. Anbringung einer Balkon-Solaranlage ist ein Blick in den Mietvertrag dringend anzuraten. Dort ist ggfs. geregelt, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen die Zustimmung des Vermieters erforderlich ist. Derartige Regelungen sind grundsätzlich wirksam und entsprechend zu beachten.

Finden sich im Mietvertrag keine einschlägigen Regelungen, dürfte jedenfalls die **Aufstellung** von ein bis zwei Modulen auf Balkon oder Terrasse grundsätzlich unproblematisch vom vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt sein - die Zustimmung des Vermieters ist dann nicht erforderlich. Eine Anzeige an den Vermieter wird trotzdem zu fordern sein, schon um dem Vermieter Gelegenheit zu geben, die mit der Anlage verbundene nachträgliche Gefahrerhöhung bei der Gebäudeversicherung zu melden (siehe unten). Im Übrigen muss der Mieter sicherstellen, dass keine fundierten, konkreten Bedenken gegen den Aufstellungsort, die Module und deren Anschluss / Gebrauch bestehen.

Hiervon abweichend, wird die **Anbringung** von Modulen an Balkonbrüstung oder Fassade grundsätzlich, wenn hierzu im Mietvertrag nichts geregelt ist, nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig sein. Die bauliche Situation und nicht zuletzt auch die Gefahrenlage stellen sich in diesen Fällen anders dar als bei bloßer Aufstellung von Modulen und rechtfertigen damit eine andere rechtliche Betrachtung. Ein Anspruch auf Zustimmung des Vermieters besteht hier nicht.

Fachgerechten Anschluss sicherstellen

Unabhängig davon, ob der Vermieter die Zustimmung zur Balkon-Solaranlage erteilt hat oder diese Zustimmung nicht erforderlich ist, muss der Mieter deren fachgerechten Anschluss an das Stromnetz und den sicheren Betrieb gewährleisten; ansonsten kann der Vermieter die Beseitigung der Anlage fordern.

In dem Zusammenhang ist auf die Obhutspflicht des Mieters hinzuweisen: Er muss die Mietsache schonend und pfleglich behandeln und alles unterlassen, was zu einem Schaden an der Mietsache

Ein Beitrag von: <https://www.prometheus-recht.de>

Direktlink: <https://www.prometheus-recht.de/balkon-solaranlagen-was-muessen-mieter-beachten/>

führen kann.

Die Arbeitsgruppe PV-Plug der DGS hat zwischenzeitlich einen Standard erarbeitet, der nach eigenen Angaben den sicheren Betrieb von steckbaren Wechselstrom-Solarmodulen in normalen Haushaltsstromkreisen ermöglicht (mehr Information: [siehe hier](#)). Sie vergibt zudem ein Logo für Solargeräte, die dem DGS Sicherheitsstandard für steckbare Stromerzeugungsgeräte entsprechen ([siehe hier](#)) und erteilt damit wertvolle Orientierungshilfen.

Haftung nicht unterschätzen

Auch bei fachgerechtem Anschluss und Betrieb von Balkon-Modulen lassen sich gewisse Risiken nicht hundertprozentig ausschließen. Zum einen seien hier Netzüberlastung / Leitungsbrand zu nennen, die zu einer entsprechenden Beschädigung des Gebäudes führen können. Andererseits kann auch die Gefahr des Abstürzens von Balkon-Modulen und daraus resultierender Personen- und Sachschäden nie ganz ausgeschlossen werden.

Hierzu sollte vorab mit der eigenen Haftpflichtversicherung Rücksprache gehalten werden. Weisungen der Versicherung sollten bei der Aufstellung bzw. Montage und Betrieb der Module unbedingt Beachtung finden.

Bezüglich der Haftung des Mieters für einen durch den Betrieb einer Balkon-Solaranlage ausgelösten Brand wird folgendes gelten: Ist der Brand durch Zufall oder höhere Gewalt entstanden, scheidet eine Haftung des Mieters aus (vgl. etwa OLG Köln, Urteil vom 22.02.1988, Az. 13 U 24/88). Bei fahrlässig ausgelöstem Brand dürfte auf die gefestigte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zurückzugreifen sein: Hiernach ist der Vermieter im Rahmen der sog. versicherungsrechtlichen Lösung verpflichtet, den Gebäudeversicherer und nicht den Mieter auf Schadensausgleich in Anspruch zu nehmen, **wenn** ein Versicherungsfall vorliegt und ein Regress des Gebäudeversicherers gegen den Mieter ausgeschlossen ist.

Unzulässige Blendwirkung vermeiden

Durch die Aufstellung bzw. Anbringung von Balkon-Modulen darf keine unzulässige Blendwirkung auf benachbarte Gebäude entstehen. So hat das OLG Düsseldorf mit Urteil vom 21.7.2017, Az. I-9 U 35/17, erhebliche Blendwirkungen einer Photovoltaikanlage von bis zu 2 Stunden pro Tag an mehr als 130 Tagen im Jahr auf ein benachbartes Gebäude für wesentliche, nicht zu duldenende Beeinträchtigungen i.S.v. § 906 Abs. 1 BGB gehalten, die Anlage musste entsprechend zurückgebaut werden.

Meldepflicht nach MaStRV

Last but not least sei noch auf folgendes aufmerksam gemacht:

Nach derzeitiger Ansicht der Bundesnetzagentur muss jede Balkon-Solaranlage im Marktstammdatenregister angemeldet werden ([FAQ siehe hier](#); zum Registrierungsassistenten der Bundesnetzagentur geht es [hier](#)). Es handelt sich nach ihrer Aussage in jedem Fall um Stromerzeugungsanlagen, die unmittelbar oder mittelbar an ein Stromnetz angeschlossen werden, sodass § 5 Abs. 1 Marktstammdatenregisterverordnung (MaStRV) greife. Schließlich sei in der Vorschrift eine Mindestgröße der Anlage nicht vorgesehen.

Diese Einschätzung der Bundesnetzagentur trifft mit Blick auf den Gesetzeswortlaut sicher auf Balkon-Solaranlagen zu, die zum ortsfesten Betrieb vorgesehen sind. Für Anlagen, die an verschiedenen Orten mobil betrieben werden, dürfte die Rechtslage allerdings als offen bezeichnet werden. Die Abgrenzung zwischen „zum ortsfesten Betrieb vorgesehener“ und „mobil

Ein Beitrag von: <https://www.prometheus-recht.de>

Direktlink: <https://www.prometheus-recht.de/balkon-solaranlagen-was-muessen-mieter-beachten/>

betriebener" Anlage wird bei lediglich aufgestellten, nicht fest an Brüstung oder Fassade montierten Modulen einzelfallabhängig zu erfolgen haben.

Fazit

Mit Balkon-Solaranlagen allein sind natürlich die Klimaschutzziele im Gebäudesektor ([siehe hier](#)) nicht zu stemmen. Sie sind jedoch ein sinnvoller, wichtiger und vor allem positiv sichtbarer Beitrag zur Energiewende, zumal sich Mieterstrommodelle derzeit noch nicht in der Breite durchsetzen. Es ist daher absolut zu begrüßen, dass in den letzten Jahren viele Hürden für diese Anlagen gefallen sind. Balkon-Solaranlagen in Mietimmobilien sollten daher, natürlich unter Beachtung der „mietrechtlichen Spielregeln“, weiter unterstützt werden.