

**Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,**

**wir begrüßen den Einsatz regenerativer Energien bei der Energieversorgung unserer Gebäude sowie Ihr Interesse, einen eigenen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Dabei gibt es einiges im Vorfeld zu beachten. Wir haben Ihnen die wichtigsten Fragen und Antworten (FAQ) zusammengestellt.**

**Am Ende finden Sie noch eine Checkliste, die Sie gern zur Vorbereitung Ihres Antrags auf Zustimmung zu einer Steckersolargeräte-Anlage nutzen können.**

### **Was versteht man unter einem Steckersolargerät?**

Ein Steckersolargerät ist im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) definiert als „ein Gerät, das aus einer Solaranlage oder aus mehreren Solaranlagen, einem Wechselrichter, einer Anschlussleitung und einem Stecker zur Verbindung mit dem Endstromkreis eines Letztverbrauchers besteht“ (§ 3 Nr. 43 EEG).

Steckersolargeräte eignen sich insbesondere für Balkone, weshalb sie oft auch als Balkonkraftwerke oder Balkon-Solaranlagen bezeichnet werden.

### **Ist eine Steckersolargeräte-Anlage durch die Vermieterin zustimmungspflichtig?**

Ja, die gewünschte Installation einer Steckersolargeräte-Anlage auf dem Balkon der angemieteten Wohnung gilt als bauliche Veränderung gemäß § 554 BGB und bedarf der Zustimmung der Vermieterin.

### **Wo ist die Installation einer Steckersolargeräte-Anlage grundsätzlich möglich bzw. nicht möglich?**

Eine Zustimmung zur Anbringung einer Steckersolargeräte-Anlage kann von MieterInnen nur für den Balkon der angemieteten Wohnung oder die Terrasse der angemieteten Wohnung beantragt werden. Die Installation von Steckersolargeräte-Anlagen ist dagegen an Fassaden, auf Dächern und Vordächern nicht möglich.

### **Ist eine Außensteckdose vorhanden?**

Die Einspeisung des erzeugten Stroms darf aus Sicherheitsgründen nur über eine abgesicherte Steckdose auf dem Balkon bzw. der Terrasse erfolgen. Sollte eine solche abgesicherte Steckdose bei Ihnen nicht vorhanden sein, darf die Installation und der Anschluss dieser Steckdose nur durch eine anerkannte Elektrofachkraft vorgenommen werden. Die Beauftragung erfolgt durch und auf Kosten der MieterInnen. Keinesfalls und unter keinen Umständen dürfen Leitungen durch (geöffnete) Fenster oder Türen geführt werden – Brandgefahr!

### **Was ist bei einer geplanten Installation einer Steckersolargeräte-Anlage generell zu berücksichtigen?**

MieterInnen benötigen für die Steckersolargeräte-Anlage eine Haftpflichtversicherung. Möglicherweise deckt die private Haftpflichtversicherung bereits entsprechende Risiken ab. Dabei sollten MieterInnen insbesondere erfragen, ob der Versicherer spezielle Anforderungen zur Steckerverbindung stellt. Wenn ein anderer als der von der Versicherung geforderte Stecker installiert würde, könnte das unter anderem ein Grund für den Verlust des Versicherungsschutzes sein.

Gegebenenfalls sind erforderliche behördliche Genehmigungen bezüglich Denkmalschutz und/oder Erhaltungssatzungen nach § 172 ff. Baugesetzbuch vorab einzuholen.

Über die Denkmalschutzdatenbank des Landes Berlin [denkmaldatenbank.berlin.de/](http://denkmaldatenbank.berlin.de/) können MieterInnen vorab ermitteln, ob Denkmalschutz für ihre Anschrift besteht. Informationen zur gebührenfreien Beantragung einer denkmalrechtlichen Genehmigung sind unter [www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/denkmal/](http://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/denkmal/) zu finden.

Informationen zu Erhaltungssatzung und zur Beantragung von Genehmigungen werden auf [berlin.de](http://berlin.de) von den Stadtplanungssämtern des jeweiligen Bezirks zur Verfügung gestellt.

Die Steckersolargeräte-Anlage kann in einen vorhandenen Endstromkreis einspeisen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass an einen Endstromkreis lediglich eine Stromerzeugungseinrichtung mit einer maximalen Wechselrichterleistung von 800 VA bzw. 800 Watt angeschlossen werden darf.

Aus Sicherheitsgründen darf ausschließlich eine Anlage installiert werden, die sich bei Netzausfall abschaltet. Folgende Kriterien sind zu beachten: CE-Zertifizierung, Konformitätsnachweis nach VDE-AR-N 4105, Eignung des Moduls für die vorgesehene Montageart. Keine Eigenkonstruktion.

Die Gebäudesubstanz und die Substanz der Balkonanlage dürfen durch die Installation der Steckersolargeräte-Anlage nicht verletzt bzw. statisch geschwächt werden, z. B. durch Bohrungen in Fassade, Mauerwerk oder Geländer zur Befestigung. Bei der Befestigung sind dementsprechend die folgenden Punkte einzuhalten:

- Anschluss der Module zug- und druckfest in vertikaler und horizontaler Richtung
- keine Bohrungen an der vorhandenen Konstruktion
- Möglichkeit der rückstandslosen Demontage bedenken
- kein Überstand der Solar-Module über der Brüstung.

Architektonische Auswirkungen sowie etwaige Blendwirkungen sind zu beachten.

Die Steckersolargeräte-Anlage ist höhen- und positionsspezifisch nach Windlasten auszulegen.

Die Steckersolargeräte-Anlage darf die Nutzung des Balkons als zweiten Rettungsweg für die Feuerwehr nicht beeinträchtigen. Trotz Steckersolargerät-Anlage verbleibt auf dem Balkon ein Freiraum von mindestens 1,20 m (Empfehlung der Feuerwehr bzgl. Anleitern im Brandfall). Vertikal montierte Module stellen in der Regel keine Behinderung beim Anleitern dar. An schräg montierten Modulen ist das Anleitern nicht möglich.

Die Steckersolargeräte-Anlage muss von den MieterInnen im Marktstammdatenregister angemeldet werden. Mit der gebührenfreien Registrierung im Marktstammdatenregister wird die Prüfung angestoßen, ob der Stromzähler getauscht werden muss. Alle möglichen weiteren Schritte dazu übernehmen der Netz- und Messstellenbetreiber eigenständig.

### **Was ist vor der Montage einer Steckersolargeräte-Anlage am Balkon zu beachten?**

Durch die MieterInnen ist sicherzustellen, dass die Tragfähigkeit des Balkons und der Balkonbrüstung sowie die Windlastfestigkeit durch die Montage einer Steckersolargeräte-Anlage eingehalten wird.

Hierzu sollte das Baudatenblatt der Steckersolargeräte-Anlage Auskunft geben. Einige Hersteller stellen im Baudatenblatt Angaben zu statischer Eignung, Gewicht, Windlastfestigkeit und maximaler Anbringungshöhe zur Verfügung, ggf. auch auf Anfrage.

Eine weitere Möglichkeit wäre, ein Ingenieurbüro mit der Prüfung zu beauftragen. Die Beauftragung muss durch die MieterInnen selbst und auf eigene Kosten erfolgen.

Nach erfolgter Zustimmung zur Steckersolargeräte-Anlage durch die Vermieterin haben die MieterInnen eine fachmännische Befestigung der gesamten Steckersolargeräte-Anlage inklusive einzelner Bauteile sicherzustellen. Eine Installation durch eine Fachfirma auf Kosten der jeweiligen MieterInnen wird empfohlen.

### **Kann die Steckersolargeräte-Anlage aufgrund optischer Beeinträchtigungen untersagt werden?**

Ja, dies ist möglich. Einschränkungen wegen architektonischer/ästhetischer Auswirkungen sind zu berücksichtigen. Die Steckersolargeräte-Anlage darf den äußeren Gesamteindruck des Gebäudes, insbesondere der Fassade, nicht unzumutbar beeinflussen. Zur Vermeidung einer unzumutbaren Blendwirkung sind nur Module mit geringer Blendwirkung zu verwenden. Ebenso sind unzumutbare Verschattungen zu vermeiden.

### **Kann die Steckersolargeräte-Anlage aufgrund anderer Gründe untersagt werden?**

Ja, dies ist möglich. Eine Steckersolargeräte-Anlage könnte der Schaffung von Baufreiheit entgegenstehen, wenn die Vermieterin bauliche Maßnahmen plant oder durchführt. Möglich ist auch die Untersagung der Steckersolargeräte-Anlage aufgrund fehlender technischer Vorgaben. Als Unternehmen tragen wir die Verantwortung für den Schutz von MieterInnen und Dritten und für die Einhaltung aller Sicherheitsvorgaben.

### **Wer ist für die Instandsetzung und Instandhaltung der Steckersolargeräte-Anlage verantwortlich?**

Die einzelnen MieterInnen verpflichten sich für die gesamte Nutzungsdauer, alle nötigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Wartungen, Überprüfungen und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Steckersolargeräte-Anlage auf eigene Kosten unverzüglich und fachgerecht durchführen zu lassen.

### **Rechnet sich eine Steckersolargeräte-Anlage?**

Vor der Entscheidung, die Installation einer Steckersolargeräte-Anlage bei der Vermieterin zu beantragen, sollten MieterInnen eingehend prüfen, ob und wie sich eine Steckersolargeräte-Anlage im konkreten Einzelfall rechnet (Ausrichtung des Balkons, zulässige Größe des Paneels, Nutzungsverhalten, Verbrauch, Fördermöglichkeiten etc.). Praktische Amortisationsrechner finden sich im Internet.

### **Was passiert bei Stromausfall durch den Netzanbieter?**

Bei Stromausfall schaltet sich der Wechselrichter der Steckersolargeräte-Anlage automatisch ab, d.h. im Falle eines „Blackouts“ produziert auch das „Balkonkraftwerk“ keinen Strom mehr.

### **Wer ist für den Rückbau der Steckersolargeräte-Anlage verantwortlich, wenn bauliche Maßnahmen anstehen?**

Die MieterInnen verpflichten sich, die Steckersolargeräte-Anlage zur Schaffung von Baufreiheit für Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen termingerecht und auf ihre Kosten zurückzubauen.

## **Was geschieht mit der Steckersolargeräte-Anlage bei Beendigung des Mietvertrages und Auszug der MieterInnen aus der Wohnung?**

Beim Auszug sind die MieterInnen zum Rückbau der Steckersolargeräte-Anlage und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet. Abweichende Regelungen sind mit der Vermieterin spätestens zum Auszug zu vereinbaren.

## **Wer trägt für die Steckersolargeräte-Anlage die Verkehrssicherungspflicht?**

Grundsätzlich sind die einzelnen MieterInnen für die eigene Steckersolargeräte-Anlage verkehrssicherungspflichtig. Etwaige Risiken, die aus der Installation, dem Betrieb bzw. dem Rückbau der Steckersolargeräte-Anlage entstehen, sind durch eine Haftpflichtversicherung der MieterInnen abzusichern. Diese ist der Vermieterin vor Beginn der Maßnahme nachzuweisen, zum Beispiel durch Vorlage des Versicherungsscheines.

Die Vermieterin prüft als Eigentümerin des Wohngebäudes im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht, ob die MieterInnen ihren Verpflichtungen nachkommen.

## **Wo muss die Steckersolargeräte-Anlage noch angemeldet werden?**

Alle Photovoltaik-Anlagen sind, unabhängig von ihrer Größe oder der Anzahl der Module, beim Marktstammdatenregister anzumelden.

(<https://www.marktstammdatenregister.de/MaStR/Assistent/RegistrierungSolarArt>)

## **Wie geht es jetzt weiter?**

Wir empfehlen Ihnen unsere Checkliste auf der nächsten Seite. Sie zeigt auf, an welchen Stellen Sie mitwirken können. Anschließend finden wir gemeinsam heraus, ob und wie sich Ihr Projekt Steckersolargeräte-Anlage umsetzen lässt.

<b>Checkliste für MieterInnen*</b>	<b>Ja ✓</b>	<b>Nein ✗</b>
Ist eine Anbringung Ihrer geplanten Steckersolargeräte-Anlage an Balkon oder Terrasse bohrungsfrei möglich?		
Eignet sich das im Set enthaltene Befestigungsmaterial für eine sichere Anbringung?		
Bleibt ein sicheres Anleiten der Feuerwehr im Rettungseinsatz auch nach Anbringung Ihrer geplanten Steckersolargeräte-Anlage möglich?		
Sind in Ihrer geplanten Steckersolargeräte-Anlage Module mit geringer Blendwirkung enthalten und können unzumutbare Verschattungen ausgeschlossen werden?		
Haben Sie in der Denkmalschutzdatenbank nachgesehen, ob für Ihr Wohngebäude Denkmalschutz besteht?		
Wenn Denkmalschutz besteht, haben Sie eine Genehmigung für Ihre geplante Steckersolargeräte-Anlage beantragt?		
Haben Sie beim Stadtplanungsamt Ihres Bezirks erfragt, ob es für Ihr Wohngebäude eine Erhaltungssatzung nach § 172 ff. Baugesetzbuch gibt?		
Wenn es eine Erhaltungssatzung gibt, haben Sie eine Genehmigung für Ihre geplante Steckersolargeräte-Anlage beantragt?		
Handelt es sich bei Ihrer geplanten Steckersolargeräte-Anlage um ein Set mit aufeinander abgestimmten Komponenten?		
Ist Ihre geplante Steckersolargeräte-Anlage CE-zertifiziert?		
Ist für Ihre geplante Steckersolargeräte-Anlage ein Konformitätsnachweis nach VDE-AR-N 4105 vorhanden?		
Schaltet sich Ihre geplante Steckersolargeräte-Anlage bei Stromausfall automatisch ab?		
Handelt es sich bei Ihrer Steckersolargeräte-Anlage um eine Stromerzeugungseinrichtung mit einer maximalen Leistung von 800 VA bzw. 800 Watt?		
Haben Sie bei Ihrer Haftpflichtversicherung bezüglich spezieller Anforderungen zu Ihrer geplanten Steckersolargeräte-Anlage und der Steckverbindung zur Steckdose nachgefragt?		
Sind Schäden Dritter durch Ihre geplante Steckersolargeräte-Anlage in Ihrer Haftpflichtversicherung umfassend versichert?		
Ist die passende Außensteckdose für Ihre geplante Steckersolargeräte-Anlage bereits vorhanden?		
Sind Sie bereit, eine anerkannte Elektrofachkraft mit der Installation einer Außensteckdose auf Ihre Kosten zu beauftragen?		
Gehen aus dem Datenblatt Ihrer geplanten Steckersolargeräte-Anlage Angaben zur Windlastzoneneignung, Statik und Gewicht hervor?		
Sind Sie bereit, ggf. ein Ingenieurbüro mit der Prüfung der Windlastfestigkeit auf Ihre Kosten zu beauftragen?		
Sind Sie bereit, für die gesamte Nutzungsdauer Ihrer geplanten Steckersolargeräte-Anlage alle nötigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Wartungen, Überprüfungen und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Steckersolargeräte-Anlage auf eigene Kosten unverzüglich und fachgerecht durchführen zu lassen?		
Sind Sie bereit sich zu verpflichten, die Steckersolargeräte-Anlage zur Schaffung von Baufreiheit für Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen termingerecht und auf ihre Kosten zurückzubauen?		
Sind Sie bereit, beim Auszug die Steckersolargeräte-Anlage zurückzubauen und sich zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu verpflichten?		

\*Diese Checkliste dient einer ersten Einschätzung, erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellt keine Zustimmung dar.

**Sie haben viele Punkte mit „Ja“ beantwortet?**

**Wir bedanken uns für Ihr großes Engagement und Ihre gute Vorbereitung. Bitte senden Sie uns Ihre Kontaktdaten über das Formular auf unserer Webseite. Sie erhalten dann den Antrag auf Zustimmung automatisiert zugeschickt.**