

Handlungsempfehlung

„Solarpaket I“ – „Balkonkraftwerke“ und „gemeinschaftliche Versorgung“ im Wohnungseigentum

herausgegeben vom Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.
(VDIV Deutschland)

Aktualisierte Fassung Oktober 2024 · www.vdiv.de



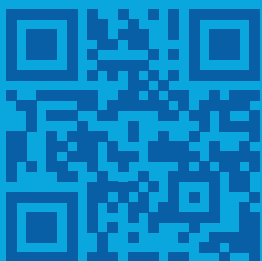
FLUKS

AUTOMATISIERT IHRE IMMOBILIEN- VERWALTUNG MIT KI!

Das Automatisierungsprogramm fluks der Münchner Softwareentwickler Cloud Klambauer bietet digitalisierten Verwaltern die Möglichkeit, Anwendungen mit Nutzung der Künstlichen Intelligenz in die Prozessbearbeitung zu integrieren.

Durch die individuelle Programmierung gewünschter Prozessketten lassen sich zahlreiche Arbeitsschritte der Immobilienverwaltung ohne das Zutun eines Mitarbeiters erledigen.

Scan mich...



...für weitere Informationen zum Thema KI sowie der innovativen Softwarelösung „fluks – die automatisierte Immobilienverwaltung“.

Mögliche Einbindung ZAHLREICHER SERVICES



CHAT GPT: Erkennung von Texten und vollautomatische Zuordnung von Mails



OUTLOOK: Automatische Zuordnung von Antworten im CRM-System zum entsprechenden Kunden oder gewünschten Objekt



MANAGBL.AI: Intelligente Anrufannahme, Text- und Sprachanalysen sowie spezielle Datenauswertungen



BOTS4YOU: KI-basierte Workflow-Optimierung



Vollautomatische Adress- und Ticketanlage im CRM-System oder verschiedenen Mieter-/Eigentümerportalen

Inhalt

Einleitung	3
A Steckersolargeräte (sog. Balkonkraftwerke)	4
1. Funktionsweise, zulässiger Technik und Aufstellungsort	4
2. Grundsätzliches zur Beschlussfassung	5
3. Voraussetzungen des Gestattungsbeschlusses	6
4. Anspruch auf Gestattung im Einzelfall	7
5. Inhalt des individuellen Gestattungsbeschlusses – Beschlussmuster	9
6. Allgemeiner Gestattungsbeschluss – Beschlussmuster	11
7. Verwaltervergütung	12
B Gemeinschaftliche Versorgung	13

Einleitung

Am 16.05.2024 ist das „Solarpaket I“ in Kraft getreten. Durch dieses soll die Anbringung von Steckersolargeräten (sog. Balkonkraftwerke) entbürokratisiert und erleichtert werden. Zugleich wird die Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung geschaffen, mit der eine GdWE Strom durch Photovoltaikanlagen für den Eigenverbrauch produzieren kann, ohne den Strom in das allgemeine Stromnetz einspeisen zu müssen. Richtig ist, dass die technischen und rechtlichen Anforderungen für beide Versorgungsarten erleichtert wurden.

Mit dem „Gesetz zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Stecker-Solargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen“ **wird die Anbringung eines Balkonkraftwerkes zudem zu einer privilegierten baulichen Veränderung** im Sinne von § 20 Abs. 2 WEG, so dass Eigentümer einen Anspruch auf einen Gestattungsbeschluss geltend machen können.

Soweit Ausführungen und Beschlussmuster zur vorherigen Ausgabe „Solarpaket I“ – „Balkonkraftwerke“ und „gemeinschaftliche Versorgung“ im Wohnungseigentum“ von Juni 2024 verändert oder gänzlich neu hinzugefügt wurden, sind diese in blauer Schrift ausgeführt.

A Steckersolargeräte (sog. Balkonkraftwerke)

Unter einem Balkonkraftwerk ist eine vergleichsweise kleine Anlage aus Photovoltaikmodulen zu verstehen. „Klassische“ Photovoltaikanlagen werden fest installiert. Die Installation eines Balkonkraftwerkes erfordert deutlich weniger Aufwand. Die Leistung der Balkonkraftwerke hingegen liegt abhängig von der Leistungsfähigkeit und Anzahl der Module derzeit bei i.d.R. 400 bis zu 800 W. Die Technik schreitet aber kontinuierlich voran und es werden immer leistungsfähigere Modelle auf dem Markt angeboten.

1. Funktionsweise, zulässige Technik und Aufstellungsort

Die Bezeichnung Balkonkraftwerk gibt Rückschluss auf den üblichen Aufstellungsort, ist aber auch irreführend. Die Anlagen können in technischer Hinsicht auch auf Terrassen, Dachterrassen oder Gartenflächen, an Dachschrägen oder letztlich an allen Außenwänden montiert werden. Bedenken an der Absturzsicherheit, des Brandschutzes oder schlicht der optischen Beeinträchtigung sind ernst zu nehmen, stehen aber auf einem anderen Blatt.

Steckersolargeräte bestehen üblicherweise aus einem oder zwei Photovoltaikmodulen (-platten) und einem Wechsler bzw. Inverter für den Wandel von Gleich- in Wechselstrom. Die Anlage wird mit der internen Stromversorgung verbunden, hierfür ist nun eine handelsübliche Schuko-Steckdose ausreichend. Ein Spezialstecker (Wieland) ist nicht Pflicht.

Der Betrieb von Balkonkraftwerken kann aus verschiedenen Gründen für Eigentümer interessant sein. Einerseits wird so das Ziel unterstützt, mittelfristig die Energieversorgung der Bundesrepublik auf erneuerbare Energien umzustellen und Klimaneutralität zu erreichen. Andererseits können auch finanzielle Aspekte eine Rolle spielen. Nach einer Modellrechnung produziert ein Balkonkraftwerk mit einem 800 W-Modul im Jahresmittel 800 kWh Strom. Legt man für einen 3-Personenhaushalt in einem Mehrfamilienhaus einen durchschnittlichen jährlichen Stromverbrauch von 2.600 kWh zugrunde, kann das Balkonkraftwerk etwa 1/3 des bestehenden Verbrauches abdecken und so – je nach Bezugspreis des Stroms – auch einen wirtschaftlichen Faktor bilden. Gleich mehrere Bundesländer und auch einzelne Kommunen haben zudem Programme zur Förderung dieser alternativen Energiegewinnung aufgelegt.

Mit dem Solarpaket 1 werden Geräte mit einer installierten Leistung von bis zu 2 Kilowatt und einer Wechselrichterleistung von insgesamt bis zu 800 Voltampere zulässig. Eine Anmeldung beim Netzbetreiber ist seitens des Betreibers des Balkonkraftwerkes nicht mehr erforderlich. Er muss das Kraftwerk nur noch beim Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur registrieren (§ 8 Abs. 5a EEG),

Netzbetreiber werden dann automatisch informiert. Übergangsweise werden vorhandene (z. B. rückwärts drehende) Zähler geduldet, bis zur Ausstattung mit modernen Messeinrichtungen als Zweirichtungszähler oder eines intelligenten Messsystems (§ 10a Abs. 3 EEG).

Module müssen fachgerecht und nach Herstellerangaben montiert werden. Eine diskutierte Beschränkung der Montage auf eine Höhe unter 4 Meter scheint aktuell vom Tisch zu sein – Balkonkraftwerke werden nach ihrer Funktionsweise schon nicht dauerhaft mit dem Gebäude verbunden und sollen hiermit auch nicht unter die Bauprodukte im Sinne von § 2 Abs. 10 Nr. 1 Musterbauordnung fallen, womit die Beschränkung für Bauprodukte nicht auf Balkonkraftwerke zutrifft.

2. Grundsätzliches zur Beschlussfassung

In der GdWE stellen sich die Fragen, unter welchen Voraussetzungen Eigentümern die Errichtung eines Balkonkraftwerkes gestattet werden kann (siehe unter 3. und 5.), ob Eigentümer einen Anspruch auf die Gestattung haben (4.) und mit welchen Vorgaben sie einen Gestattungsbeschluss versehen können. Ferner ist zu entscheiden, ob die Eigentümer jeweils im Einzelfall auf Antrag beschließen wollen oder einen generellen Gestattungsbeschluss fassen, in welchem sie die Parameter für zu errichtende Anlagen festlegen, ansonsten aber auf die individuelle Beschlussfassung verzichten (6.).

Die bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums unterfällt § 20 WEG. Für sie ist in jedem Fall ein Beschluss erforderlich (BGH, V ZR 140/22).

- Die Anbringung an der Brüstung führt zu einer über die ordnungsmäßige Erhaltung hinausgehende Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums, also einer baulichen Veränderung im Sinne von § 20 Abs. 1 WEG. Über die Gestattung einer solchen Anlage beschließen die Eigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit. Hierbei ist im Übrigen auch zu berücksichtigen, dass die Platten zwar fest mit der Fassade verbunden werden, die Herstellerbeschreibungen aber i. d. R. auch vorsehen, dass sich die Konstruktionen relativ leicht wieder lösen lassen.

- Wird die Anlage im Bereich des Sondereigentums aufgestellt, passt § 20 Abs. 1 WEG nicht unmittelbar. Ist die Anlage dort aber für Außenstehende sichtbar aufgestellt, kann ein Fall des § 13 Abs. 2 WEG vorliegen. Danach gilt bei einer baulichen Veränderung im Bereich des Sondereigentums ebenfalls unter Umständen § 20 Abs. 1 WEG. Auch hier benötigt der Eigentümer i. d. R. einen Gestattungsbeschluss, es sei denn, mit der Aufstellung der Anlage erwächst keinem der anderen Wohnungseigentümer ein Nachteil über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus.

- Dies ist sicher ein Sonderfall, mithin eine Frage des Einzelfalles und gestattet auch Wertungsspielräume. Die optische Veränderung kann aber ebenso zu einer Benachteiligung führen, wie der Umstand, dass die Anlage selbst irgendwie an das Stromnetz angeschlossen werden muss.
- Eine Veränderungssperre nach § 20 Abs. 4 WEG wird der Anbringung oder Aufstellung von Balkonkraftwerken nur in Ausnahmefällen entgegenstehen. Immerhin sieht § 20 Abs. 4 WEG vor, dass eine Maßnahme (hier: Gestattung) nicht beschlossen werden darf, wenn die Wohnanlage durch die Anbringung grundlegend umgestaltet oder ein anderer Eigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber den anderen unbillig benachteiligt wird. Dies ist denkbar, aber sehr objektabhängig. Vorrangig ist, hier an einheitlichen Gebäudestrukturen bei Architektenhäusern, Jugendstilvillen oder Fachwerkhausbauten zu denken.

3. Voraussetzungen des Gestattungsbeschlusses

Welche Vorgaben muss die Anlage erfüllen, damit die Anbringung mit einem ordnungsmäßigen Beschluss gestattet werden kann?

Um dies beurteilen zu können, müssen sich die Eigentümer bei der Beschlussfassung die Funktionsweise des Balkonkraftwerkes vergegenwärtigen.

Das Photovoltaikmodul wird an einem dem Sonnenlicht zugewandten Platz installiert. Theoretisch denkbar ist, dass es dann anschließend überhaupt nicht mit der Hausanlage montiert wird und der Eigentümer die Anlage lediglich für technische Geräte mit vergleichsweise geringem Energiebedarf einsetzt (z. B. Aufladen von Computern, Mobiltelefonen, etc.).

In der Regel wird der Eigentümer aber das Photovoltaikmodul mit der zu seiner Wohnung gehörenden Stromleitung verbinden wollen. Hier stellen sich technische Fragen, die der Beantragende der WEG zu erläutern hat.

Ein Photovoltaikmodul soll über einen Schutzkontaktstecker mit der Steckdose verbunden werden. So kann der Eigentümer den gewonnenen Strom dann in seiner Wohnung nutzen. Der Einbau durch ein Fachunternehmen ist technisch nicht erforderlich. Es existieren bereits in der Praxis Plug-in-PV-Anlagen. Diese ermöglichen es auch dem technischen Laien, eine solche Anlage zu installieren. Nun wird nicht jedem Eigentümer wohl bei dem Gedanken sein, dass sein Wohnungsnachbar Strom in die Hausleitung einspeist und nicht einmal ein Fachbetrieb den Einbau der Anlage überprüft.

Nicht anders ist der Einbau zu bewerten, wenn der Balkon oder die Terrasse nicht über eine Steckdose verfügt, diese also erst installiert werden muss oder ein gar ein Kabel durch die Fassade geführt werden muss. Dies spricht dem Grunde nach nicht gegen die Gestattung („Ob“), allerdings erhöhen sich die Anforderungen an den Inhalt („Wie“). Will der Eigentümer eine Wanddurchführung vornehmen (lassen), dann muss er auch klären, wie Abdichtungs- und Dämmebenen hiervon betroffen sind oder welche Maßnahmen zur Erhaltung dieser Bauteile durchgeführt werden könnten (z. B. Durchführung durch Spezialeiste in der Balkontür).

In die Kategorie „muss geklärt werden“ gehört auch der Bestandsschutz. Viele Gebäude verfügen über veraltete, aber bestandsgeschützte Elektroanlagen. Eine teilweise Neuerrichtung kann in diesen Bestandsschutz eingreifen oder aufgrund der geänderten Funktion zusätzliche Geräte, Schaltschränke, o. Ä. erforderlich machen. Ein maßgeblicher Faktor hierfür ist neben der vorhandenen Installation auch die Leistungskapazität des Balkonkraftwerkes.

Man muss die Balkonkraftwerke nicht unter den Generalverdacht stellen – aber wenn eine WEG berechtigten Grund zur Annahme hat, dass der Bestandsschutz der Elektroanlagen betroffen sein könnte, dann kann sie auch diesen Aspekt in das „Wie“ des Gestattungsbeschlusses aufnehmen.

Und schließlich stellen sich Fragen der Verkehrssicherung und des Versicherungsschutzes. Die an der Außenseite der Brüstung montierten Anlagen müssen gegen Absturz- und Bruchgefahr gesichert, die Gemeinschaft gegen die mögliche Inanspruchnahme im Falle der Schädigung eines Dritten durch herabfallende Teile versichert sein.

4. Anspruch auf Gestattung im Einzelfall

§ 20 Abs. 2 Nr. 5 WEG normiert nun einen Anspruch des Einzelnen auf die Gestattung eines Balkonkraftwerkes: „Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die ... der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.“

Wie bei den übrigen privilegierten baulichen Veränderungen besteht also grundsätzlich ein Anspruch auf die Gestattung dem Grunde nach („Ob“). Über die Ausgestaltung („Wie) beschließen die Eigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung.

Ob die Aufstellung auf dem Balkon/der Terrasse im Einzelfall auch ohne Gestattung zulässig ist (§ 13 Abs. 2 WEG), hängt von den individuellen Umständen ab. Je sichtbarer die Anlage ist, umso weniger ist dies denkbar.

In diesem Zusammenhang wird häufig ein Urteil des AG Stuttgart (37 C 2283/20) bemüht. Im dortigen Fall hatte ein Mieter eine Mini-Solaranlage aufgestellt und der Vermieter verlangte die Entfernung. Das Amtsgericht wies die auf die Entfernung der Anlage gerichtete Klage letztlich ab. Es sei in der aufgestellten Anlage eine derart geringe Beeinträchtigung für die Vermieterseite, dass sie zur Duldung der Installation verpflichtet war. Auf das Rechtsverhältnis der Eigentümer untereinander lässt es sich nicht übertragen. Auch wenn die strengen Anforderungen an die Genehmigung baulicher Veränderungen nach § 22 Abs. 1 WEG a. f. abgeschafft sind, dennoch bedarf die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums und auch in gewissen Grenzen die des Sondereigentums der Gestattung durch die Eigentümer. Der vermietende Eigentümer bewegt sich hier auf der allseits bekannten Schnittstelle zwischen WEG und Mieter. Mietrechtlich kann ihm der Mieter das Urteil des AG Stuttgart entgegenhalten, wohnungseigentumsrechtlich kann er hiermit aber nicht gegenüber der WEG argumentieren und im Verhältnis WEG gegen Mieter, ist dieses Urteil ebenfalls nicht erheblich. Balkonkraftwerke bilden hierbei nur eine Untergruppe zahlreicher Fallkonstellationen (Tierhaltung, Musizieren, Satellitenschüsseln), in denen die unterschiedlichen Rechtskreise aneinanderstoßen. [Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Steckersolargeräte in die Erlaubnisregelung des § 554 Abs. 1 BGB aufgenommen wurden: „Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die ... der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.“](#)

Vermieter sollten diesen Fallgruppen durch grundsätzliche Hinweise auf Zustimmungs- oder Gestattungserfordernisse in der WEG bei der Veränderung der Gebäudeansicht, der Fassadengestaltung und der Elektrik in den Mietverträgen entgegenwirken. Zwar müssen sie sich im Einzelfall dann immer noch der Diskussion mit dem Mieter stellen, insbesondere hinsichtlich der Einhaltung von Vorschriften nach dem AGB-Recht. Aber auch im Verhältnis Vermieter-Mieter geht es letztlich um eine Interessenabwägung im Einzelfall und ein Vermieter kann gegenüber dem Mieter, der weiß, dass in einer WEG andere Regeln gelten, anders auftreten, als gegenüber einem Mieter, der erst im Prozess erfährt, dass er in einer WEG wohnt.

5. Inhalt des individuellen Gestattungsbeschlusses – Beschlussmuster

Den Antrag eines Eigentümers auf Gestattung der Errichtung eines Balkonkraftwerkes nimmt der Verwalter auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung. Zur Vorbereitung des „Ob“ und „Wie“ des Gestattungsbeschlusses muss der Eigentümer verschiedene Informationen liefern:

- Nachweis oder zumindest technisch plausible Erläuterung, dass die Hausanlage vor Rückspannungen durch die PV-Anlage geschützt ist.
- eine zumindest schematische Visualisierung, damit die Eigentümer den optischen Zustand nach Errichtung der Anlage beurteilen können.
- die Benennung des Produkts mit Typ und technischen Daten (Produktdatenblatt)
- Nachweis eines Versicherungsschutzes für Haftpflichtschäden.
- ggf. noch eine Erklärung darüber, dass sämtliche Kosten der Installation, des Betriebs, der Wartung und der Erhaltung vom Eigentümer der betroffenen Sondereigentumseinheit zu tragen sind.

Die Eigentümer müssen bei der Beschlussfassung über diese Informationen verfügen. Will ein Eigentümer also einen Gestattungsbeschluss erwirken, sollte er diese Grundlage frühzeitig vor der Versammlung dem Verwalter zukommen lassen, damit die Eigentümer spätestens mit der Einladung darüber verfügen.

Beschlussmuster:

1. Dem Eigentümer der Einheit-Nr. [****] wird die Anbringung eines „Balkonkraftwerkes“ an der Außenseite der Balkonbrüstung gestattet.

2. Die Gestattung bezieht sich auf das vom Eigentümer auf der Versammlung vorgestellte Anlagenkonzept [****Produktbeschreibung des Herstellers****/Anlagenbezeichnung, technische Daten, Farbe***] die als Anlage der Beschlussfassung in die Beschlusssammlung aufgenommen werden.

[alternativ oder ergänzend zur Anbringung: ****Die Modulplatten dürfen die Höhen und Breiten der jeweiligen Balkonbrüstung, an der sie montiert sind, nicht überragen. Sie müssen die Farbe [***?/?/Schwarz/Anthrazit/Grau/Weiß***] aufweisen. Als Farben der Rahmen der Platten sind [***] zulässig. Anstellwinkel von bis zu [***30-40° ***] sind zulässig.****]

3. Bei der Befestigung an der Außenseite der Balkonbrüstung sind die Anforderungen an die Statik zu beachten. Die Anlage ist den Herstellervorgaben entsprechend und

fachgerecht unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und bauordnungsrechtlicher Vorgaben zu befestigen.

4. Die Anlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass jede Gefährdung und Beeinträchtigung durch herabfallende Teile ausgeschlossen sind. Verschattungen und/oder Blendungen durch Spiegelungen gegenüber Dritten und insbesondere den übrigen Einheiten in der GdWE sind zu vermeiden.

5. Der Anschluss an das Leitungsnetz erfolgt über die vorhandene Außensteckdose. Es ist sicherzustellen, dass die weitere Stromversorgungsanlage des Hauses durch den Betrieb des Balkonkraftwerkes nicht beeinträchtigt ist.

[ergänzend, falls kein Anschluss an eine Steckdose möglich ist****: Zum Anschluss an die Stromleitung wird dem Eigentümer gestattet, wie aus den Planungsunterlagen ersichtlich eine Leitung durch die Außenwand zu führen. Dämmung und Abdichtungsebenen dürfen hierbei nicht beschädigt/ geöffnet werden [****alternativ: ...sind fachgerecht so zu verschließen, dass Schäden ausgeschlossen sind****]. Bauteilöffnungen sind fachgerecht zu verschließen.]

6. Der Eigentümer der Einheit-Nr. [****] trägt Sorge und Verantwortung dafür, dass das Balkonkraftwerk den Herstellervorgaben entsprechend und unter Einhaltung der einschlägigen Regeln für die Betriebssicherheit und rechtlichen Vorgaben für den Betrieb von Steckersolargeräten betrieben wird.

7. Die Registrierung im Marktstammdatenregister ist dem Verwalter unaufgefordert unverzüglich mit Inbetriebnahme des Balkonkraftwerkes nachzuweisen.

8. Der jeweilige Eigentümer der Einheit-Nr. [****] trägt sämtliche mit der Installation und dem zukünftigen Betrieb der Anlage verbundenen Kosten, dies einschließlich aller zukünftigen Erhaltungskosten (z.B. Wartung, Instandhaltung, Erneuerung bei Ausfall oder Beschädigung). Sollte der Anbau des Balkonkraftwerkes zu einer Prämienhöhung der Versicherung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer führen, trägt er die Differenz, um den sich die Prämie erhöht hat zur ursprünglichen Prämienhöhe.

9. Sollte die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung der GdWE eine Mitversicherung des Balkonkraftwerkes ablehnen, steht die Gestattung der Errichtung desselben unter der Bedingung, dass der der Eigentümer der Einheit-Nr. [***] seinerseits den Abschluss einer Haftpflichtversicherung hierfür gegenüber dem Verwalter nachweist. Der Bestand der Versicherung ist dem Verwalter unaufgefordert nachzuweisen. Die Versicherung des Balkonkraftwerkes gegen Schäden ist nicht Sache der GdWE.

10. Sollte der Eigentümer der Einheit-Nr. [****] die Anlage entgegen der vorstehenden Regelungen montieren und betreiben oder der Versicherungsschutz nicht gewährleistet sein, behält sich die GdWE vor, die Gestattung durch einen Beschluss zu widerrufen und den Rückbau der Anlage zu fordern.

6. Allgemeiner Gestattungsbeschluss – Beschlussmuster

Auch möglich ist, den Anbau von Balkonkraftwerken durch einen grundsätzlichen Beschluss zu ermöglichen. Da hier eine Prüfung im Einzelfall wegfällt, müssen die Eigentümer in dieser Entscheidung nähere Details zu den Anlagen definieren, um einen Rahmen dessen vorzugeben, was letztlich angebaut werden darf. Sofern keine Außensteckdosen vorhanden sind, müssten die Lage und Anbringung noch beschlossen werden.

Beschlussmuster:

1. Die Anbringung von Steckersolargeräten („Balkonkraftwerken“) an der Außenseite der Balkonbrüstungen ist gestattet.

2. Die Gestattung umfasst Steckersolargeräte mit einer installierten Leistung von bis zu 2 Kilowatt und einer Wechselrichterleistung von insgesamt bis zu 800 Voltampere, die den jeweils gültigen öffentlich-rechtlichen und technischen Sicherheitsvorgaben in der Bundesrepublik Deutschland entsprechen.

3. Bei der Befestigung an der Außenseite der Balkonbrüstung sind die Anforderungen an die Statik zu beachten. Die Anlage ist den Herstellervorgaben entsprechend und fachgerecht unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und bauordnungsrechtlicher Vorgaben zu befestigen.

4. Die Modulplatten dürfen die Höhen und Breiten der jeweiligen Balkonbrüstung, an der sie montiert sind, nicht überragen. Sie müssen die Farbe [***?/?/Schwarz/Anthrazit/Grau/Weiß***] aufweisen. Als Farben der Rahmen der Platten sind [***] zulässig. Anstellwinkel von bis zu [***30-40° ***] sind zulässig, die Anlage ist aber so zu errichten und zu betreiben, dass jede Gefährdung und Beeinträchtigung durch herabfallende Teile ausgeschlossen sind. Verschattungen und/oder Blendungen durch Spiegelungen gegenüber Dritten und insbesondere den übrigen Einheiten in der GdWE sind zu vermeiden.

5. Der Anschluss an das Leitungsnetz erfolgt über die vorhandene Außensteckdose. Bei Anschluss und Betrieb sind die Herstellerangaben und die Anforderungen an die technische Sicherheit einzuhalten. Es ist sicherzustellen, dass die weitere

Stromversorgungsanlage des Hauses durch den Betrieb des Balkonkraftwerkes nicht beeinträchtigt wird.

6. Der jeweilige Eigentümer trägt Sorge und Verantwortung dafür, dass das Balkonkraftwerk den Herstellervorgaben entsprechend und unter Einhaltung der einschlägigen Regeln für die Betriebssicherheit und rechtlichen Vorgaben für den Betrieb von Steckersolargeräten betrieben wird.

7. Die Registrierung im Marktstammdatenregister ist dem Verwalter unaufgefordert unverzüglich mit Inbetriebnahme des Balkonkraftwerkes nachzuweisen.

8. Der jeweilige Eigentümer trägt sämtliche mit der Installation und dem zukünftigen Betrieb der Anlage verbundenen Kosten, dies einschließlich aller zukünftigen Erhaltungskosten (z.B. Wartung, Instandhaltung, Erneuerung bei Ausfall oder Beschädigung). Sollte der Anbau des Balkonkraftwerkes zu einer Prämienhöhung der Versicherung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer führen, trägt er die Differenz, um den sich die Prämie erhöht hat zur ursprünglichen Prämienhöhe.

9. Sollte die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung der GdWE eine Mitversicherung des Balkonkraftwerkes ablehnen, steht die Gestattung der Errichtung desselben unter der Bedingung, dass der jeweilige Eigentümer seinerseits den Abschluss einer Haftpflichtversicherung hierfür gegenüber dem Verwalter nachweist. Der Bestand der Versicherung ist dem Verwalter unaufgefordert nachzuweisen. Die die Versicherung des Balkonkraftwerkes gegen Schäden ist nicht Sache der GdWE.

10. Sollten Eigentümer Anlagen entgegen der vorstehenden Regelungen montieren und betreiben oder der Versicherungsschutz nicht gewährleistet sein, behält sich die GdWE vor, die Gestattung auch im Einzelfall durch einen Beschluss zu widerrufen und den Rückbau der Anlage zu fordern.

7. Verwaltervergütung

Verwalter sollten bei der Kalkulation der Vergütung ihren individuellen Aufwand im Zusammenhang mit Balkonkraftwerken beachten. Dies geht auch damit einher, in welchem Umfang sie sich Überprüfungs-/ Überwachungspflichten übertragen lassen. Die bloße Zuordnung von Unterlagen (z. B. Abgleich der Anlage mit dem Nachweis der Registrierung im Stammdatenregister) lässt sich mit Pauschalbeträgen abgelden, sodass also durchaus eine pauschale Vergütung je genehmigtem/in Betrieb genommenem Balkonkraftwerk in Betracht kommt. Ob Verwalter sich auch die Überprüfung von Anlagen übertragen lassen und dies dann pauschal abgedeckt sein sollte, ist Frage des Einzelfalles. Alternativ ist eine variable Vergütung nach Aufwand denkbar. Verwalter können sich hierzu an den Daten aus dem VDIV-

Branchenbarometer orientieren. Die anzusetzende Vergütung für Geschäftsführerstunden liegt im bundesweiten Mittel bei 85,09 Euro (Nord: 90,38 Euro, Ost: 84,98 Euro, Süd: 84,94 Euro, West: 82,84 Euro – alle Werte jeweils Nettobeträge).

B Gemeinschaftliche Versorgung

Mit dem Solarpaket I wird § 42b Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) eingeführt, welcher eine gemeinschaftliche Gebäudeversorgung erlaubt. Eine GdWE kann nun Strom für den Eigenverbrauch produzieren.

Zusammengefasst:

- es handelt sich um gemeinschaftliche Gebäudeversorgung
- für Wohn- und Nichtwohngebäude
- PV-Strom wird an oder auf einem Gebäude erzeugt und
- wird von Bewohnern (Eigentümer oder Mieter) verbraucht
- der produzierte Strom wird direkt an Einheiten im Gebäude geliefert und nicht erst in das Netz eingespeist.

Produziert wird der Strom durch eine Gebädestromanlage (§ 3 Nr. 20b EnWG) - eine Erzeugungsanlage, die in, an oder auf einem Gebäude oder einer Nebenanlage installiert ist, und aus solarer Strahlungsenergie elektrische Energie erzeugt, die ganz oder teilweise durch teilnehmende Letztverbraucher im Rahmen eines Gebädestromnutzungsvertrags nach § 42b Absatz 1 EnWG verbraucht wird. Diese kann also auch auf Nebengebäuden installiert sein.

Die Verteilung des Stroms erfolgt vor dem Übergabepunkt an den Netzbetreiber. Dies ist ein ganz wesentlicher Unterschied zu bisherigen Anlagen, in denen in der Regel der Strom erst dem Netzbetreiber zugeführt und dann wieder zurückgeführt wurde.

Der Strom wird den teilnehmenden Letztverbrauchern zur Verfügung gestellt, die außerhalb des Wohnungseigentumsrechts hierfür einen Gebädestromnutzungsvertrag abschließen (§ 42b Abs. 1 Nr. 4 EnWG). Im Bereich der GdWE kann der Abschluss eines Gebädestromvertrages durch eine Beschlussfassung nach dem Wohnungseigentumsgesetz ersetzt werden (§ 42b Abs. 6 EnWG).

Die Eigentümer können also über die Errichtung einer Gebädestromanlage und die Verteilung durch Beschluss entscheiden (§ 42b Abs. 6 EnWG). Inhalt dieses Beschlusses ist:

- Festlegung der teilnehmenden Letztverbraucher
- Recht der teilnehmenden Letztverbraucher zur Nutzung der elektrischen Energie

- Umfang des aufgrund eines Aufteilungsschlüssels ermittelten Anteils sowie Festlegung des Aufteilungsschlüssels
- falls entgeltlich, die Gegenleistung für die Nutzung einschließlich der Höhe in Cent pro Kilowattstunde
- eine Regelung über den Betrieb, die Erhaltung und die Wartung der Gebäudestromanlage.

Betreiber der Anlage kann dann die GdWE sein, muss sie aber nicht zwingend sein. Die Strombezugsmenge eines Letztverbrauchers muss viertelstündlich gemessen werden (§ 42b Abs. 1 Nr. 3 EnWG).

Der Betreiber der Gebäudestromanlage ist nicht verpflichtet, die umfassende Versorgung der teilnehmenden Letztverbraucher mit Strom sicherzustellen. Nutzer müssen sich also im konkreten Fall um eine (Haupt-?) Versorgung ihrer Einheit kümmern und die Wahl der Lieferanten darf für Letztverbraucher auch nicht auf einen Gebäudenutzungsvertrag oder die beschriebene Beschlussfassung eingeschränkt werden.

Der Betreiber ist verpflichtet, den Letztverbraucher darüber zu informieren, dass die Gebäudestromanlage den Strombedarf der teilnehmenden Letztverbraucher nicht vollständig und nicht jederzeit decken kann, sodass ein ergänzender Strombezug durch den Letztverbraucher notwendig ist. Also müssen die Eigentümer dies auch bei einer Beschlussfassung nach § 42b Abs. 6 EnWG berücksichtigen.

Diese Neuregelungen harren der praktischen Erprobung. Naturgemäß wird in Eigentümerkreisen mit deutlichen Diskussionen zu rechnen sein, wenn einerseits die GdWE nach entsprechender Beschlussfassung eine PV-Anlage installieren lässt, Kontingente und ggf. Preise beschließt und dann sogar als ein Betreiber der Anlage auftritt – zugleich aber die Eigentümer bzw. Nutzer individuell zusätzlich Verträge mit Stromversorgern abschließen sollen.

Die PV-Anlage ist eine bauliche Veränderung und bedarf der Beschlussfassung mit Stimmenmehrheit. Ergänzend ist zu beachten:

- Baugenehmigung/ Denkmalschutz
- Genehmigung/Anschlusspunkt des Netzbetreibers
- Grundsatzbeschluss – Errichtungs- und Betriebsoptionen prüfen
 - Wer ist verantwortlich? (Planer/Verwalter)
 - Finanzierung der Planung
 - Finanzierung der Maßnahme ansprechen (Sonderumlagen, Darlehen oder „Sonder“-rücklagenbildung)
 - Versorgungssicherheit klären

- Maßnahme beschließen
 - Konzept, Material, Leitungsverlauf, Firma, ggf. Bauüberwachung
 - Finanzierungsbeschluss
 - § 21 Abs. 2 WEG beachten: mehr als 2/3 der Stimmen und mehr als ½ der MEA? - Nutzungsbeschränkungen

Einen solchen Beschluss können die Eigentümer nur mit Inhalt füllen, wenn ihnen im Vorfeld durch ein Fachunternehmen die entsprechenden Daten als Entscheidungsgrundlage aufgearbeitet werden. Denkbar ist ein vorbereitender *Beschluss*:

„Es soll ein Fachberater beauftragt werden, bis zur nächsten Eigentümerversammlung die vorhandenen Möglichkeiten, Dachflächen mit PV-Anlagen zu bestücken, um eine gemeinschaftliche Versorgungsanlage im Sinne von § 3 Nr. 20b EnWG zu errichten und zu betreiben, zu prüfen. Hierzu gehört auch die Berücksichtigung der Ermittlung eines denkbaren Aufteilungsschlüssels für die teilnehmenden Letztverbraucher mit Angabe von Stromkosten in Cent je kWh“.

In steuerlicher Hinsicht ist die gemeinschaftliche Versorgung entlastet. Nach § 3 Nr. 72 sind steuerfrei die Einnahmen und Entnahmen im Zusammenhang mit dem Betrieb

- a) von auf, an oder in Einfamilienhäusern (einschließlich Nebengebäuden) oder nicht Wohnzwecken dienenden Gebäuden vorhandenen Photovoltaikanlagen mit einer installierten Bruttoleistung laut Marktstammdatenregister von bis zu 30 kW (peak) und
- b) von auf, an oder in sonstigen Gebäuden vorhandenen Photovoltaikanlagen mit einer installierten Bruttoleistung laut Marktstammdatenregister von bis zu 15 kW (peak) je Wohn- oder Gewerbeeinheit, insgesamt höchstens 100 kW (peak) pro Steuerpflichtigem oder Mitunternehmerschaft.



Herausgeber:

Verband der Immobilienverwalter
Deutschland e. V.

Präsidentin
Sylvia Pruß

Geschäftsführer
Martin Kaßler

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0
office@vdiv.de
www.vdiv.de

© VDIV Deutschland, aktualisierte Fassung Oktober 2024

Die VDIV Deutschland Handlungsempfehlung „Solarpaket I“ – „Balkonkraftwerke“ und „gemeinschaftliche Versorgung“ im Wohnungseigentum kann zum Verkaufspreis von 39,00 Euro (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) erworben werden. Den Mitgliedern der VDIV-Landesverbände steht die Publikation kostenfrei zur Verfügung.