



BOSCH

Robert Bosch
Wohnungsgesellschaft mbH

M E R K B L A T T

INSTALLATION STECKERFERTIGE BALKON-PV-ANLAGEN

Sehr geehrter Mieter,

wir begrüßen den Einsatz regenerativer Energien bei der Energieversorgung unserer Gebäude sowie Ihr Interesse, einen eigenen Beitrag zur Energiewende zu leisten.

Bezüglich einer möglichen Installation einer steckerfertigen Balkon-PV-Anlage an Ihrem Balkon möchten wir Sie bitten, die in diesem Merkblatt aufgeführten Informationen **vor dem Kauf** einer solchen Anlage gründlich zu lesen und zu beachten. Bitte beachten Sie auch die in der „Checkliste zur Installation einer Balkon-PV-Anlage“ sowie dem „Leitfaden zur Installation einer Balkon-PV-Anlage“ enthaltenen Informationen.

Ist eine Balkon-PV-Anlage vom Vermieter genehmigungspflichtig?

Nach aktuell geltender Rechtsprechung haben Sie als Mieter grundsätzlich einen Anspruch auf Erlaubnis zur Installation einer Balkon-PV-Anlage.

Die Installation ist jedoch im Wesentlichen von statischen, baulichen und technischen Aspekten abhängig, die dem geplanten Vorhaben entgegenstehen können.

Deshalb ist auch weiterhin **in jedem Falle** eine Genehmigung durch uns als Vermieter erforderlich. Die Montage einer Balkon-PV-Anlage ohne Genehmigung ist untersagt.

Wie läuft der Genehmigungsprozess zwischen Mieter und der WOG ab?

Wenn Sie die Errichtung und den Betrieb einer Balkon-PV-Anlage planen, müssen Sie dies bei uns schriftlich beantragen. Damit Ihr Vorhaben von uns genehmigt werden kann, müssen Sie uns die erforderlichen Unterlagen und Nachweise einreichen. Sofern Ihre Unterlagen vollständig vorliegen und der Balkon für die Montage geeignet ist, erhalten Sie von uns eine Gestattungsvereinbarung.



BOSCH

Robert Bosch
Wohnungsgesellschaft mbH

Wo ist die Installation einer Balkon-PV-Anlage grundsätzlich möglich/nicht möglich?

Eine Genehmigung zur Anbringung einer Balkon-PV-Anlage kann vom Mieter nur für den Balkon der angemieteten Wohnung oder der Terrasse der angemieteten Wohnung beantragt werden. Die Installation auf Dächern oder Vordächern ist grundsätzlich nicht möglich. Bei Hochhäusern (über 22m) ist für die Installation ein Bauantrag nötig, weshalb die Genehmigung nur in Ausnahmefällen erfolgen kann.

Welche Anlagen sind zulässig?

Die zulässige Größe der Balkon-PV-Anlage richtet sich nach der Solarmodulleistung und der Leistung des Wechselrichters. Die zulässige **Solarmodulleistung** beträgt **2.000 Watt**. Die zulässige **Wechselrichterleistung** beträgt **800 Watt** (Einspeiseleistung).

Hinweis: Dies bedeutet, dass bei einer maximal möglichen Solarmodulleistung (2000 Wp) unter optimalen Bedingungen lediglich 800 Watt in das Stromnetz eingespeist werden können (automatische Anlagendrosselung).

Aus Sicherheitsgründen dürfen ausschließlich Anlagen installiert werden, die sich bei **Netzausfall selbstständig abschalten**.

Hinweis: Dies bedeutet, dass die Anlage beispielsweise im Falle eines örtlichen Stromausfalls **nicht** als „Notstromversorgung“ für Ihre Wohnung genutzt werden kann.

Es sind folgende Kriterien zu beachten:

- CE- Zertifizierung
- Konformitätsnachweis nach VDE-AR-N 4105
- Eignung des Moduls für die vorgesehene Montageart



BOSCH

Robert Bosch
Wohnungsgesellschaft mbH

Was ist bei einer geplanten Installation einer Balkon-PV-Anlage generell zu berücksichtigen?

Vor der Installation einer Balkon-PV-Anlage müssen folgende technische, statische und bauliche Aspekte berücksichtigt werden:

technische Aspekte:

Vor der Anlageninstallation muss sichergestellt sein, dass die vorhandenen Elektroinstallationen in der Wohnung für den Anschluss einer Balkon-PV-Anlage geeignet sind. Es muss geprüft werden, ob die Stromleitungen und Absicherungen für eine Einspeisung ausreichend dimensioniert sind und vorhandene Sicherungen ggf. getauscht werden müssen. Außerdem ist für den Anschluss eine Steckdose auf dem Balkon erforderlich.

Arbeiten an elektrischen Leitungen dürfen **ausschließlich durch eingetragene Installateure** vorgenommen werden. Diese müssen unter anderem Stromkreis, Sicherungen und Steckdosen nach VDE-Vorgaben prüfen sowie ggf. nachrüsten. Die Einspeisung hat aus Sicherheitsgründen nur über eine separat abgesicherte Steckdose auf dem Balkon oder der Terrasse zu erfolgen.

statische Aspekte:

Vor der Anlageninstallation muss sichergestellt sein, dass der Balkon für die dauerhafte Anbringung von PV-Modulen statisch geeignet ist. Hierfür müssen die Tragfähigkeit und die Standsicherheit des Balkons und der Brüstung ausreichend vorhanden sein. Da die Anlage unter Umständen sehr hohen Windlasten ausgesetzt ist, muss außerdem eine ausreichende Windlastfestigkeit gewährleistet sein.

Bei der Befestigung sind dementsprechend folgende Punkte zu beachten bzw. einzuhalten:

- Anschluss der Module zug- und druckfest in vertikaler und horizontaler Richtung
- Lagesicherung durch eine Klemmwirkung
- keine Bohrungen an der vorhandenen Konstruktion
- Möglichkeit der rückstandslosen Demontage bedenken



BOSCH

Robert Bosch
Wohnungsgesellschaft mbH

bauliche Aspekte:

Die Gebäudesubstanz und die Substanz der Balkonanlage dürfen nicht verletzt bzw. statisch geschwächt werden. Ein Eingriff in die Bausubstanz, insbesondere durch **Bohrungen oder Verschraubungen** ist generell untersagt.

Außerdem sind die architektonischen Auswirkungen sowie etwaige Blendwirkungen zu berücksichtigen.

Des Weiteren müssen die Anforderungen an den Brandschutz und die Rettungswege berücksichtigt werden. Die PV-Anlage darf die Nutzung des zweiten Rettungswegs für die Feuerwehr nicht beeinträchtigen. Unter anderem ist der Anleiterbereich freizuhalten.

Was ist für die Einhaltung der technischen, statischen und baulichen Aspekte zu beachten?

Damit eine korrekte Anlageninstallation sichergestellt werden kann, ist **in jedem Falle** ein zugelassener Elektriker durch den Mieter zu beauftragen, der vor Ort die technischen Anforderungen prüft und diese ggf. herstellt.

Die fachgerechte Montage muss ebenfalls **in jedem Falle** durch eine Fachfirma erfolgen (z.B. Elektriker). Diese muss außerdem prüfen, ob der Balkon für die vorgesehene Montage überhaupt geeignet ist. Die Beauftragung erfolgt durch den Mieter. **Eine alleinige Montage durch den Mieter ist nicht zulässig.**

Vor der Anlageninstallation müssen uns die geplant zu beauftragenden Fachfirmen schriftlich mitgeteilt werden.

Die abschließende Prüfung auf Eignung erfolgt durch die WOGÉ.

Nach Abschluss der Anlageninstallation sind uns Nachweise zur fachgerechten Installation durch einen Fachunternehmer einzureichen (z.B. in Form von Rechnungsbelegen und Leistungsnachweisen)

Sämtliche in diesem Zusammenhang entstehende Kosten sind durch den Mieter zu tragen.



BOSCH

Robert Bosch
Wohnungsgesellschaft mbH

Wo finde ich geeignete Fachfirmen zur elektrischen Prüfung und Montage?

Die Auswahl und Beauftragung geeigneter Fachfirmen erfolgt durch den Mieter.

Muss die Installation beim örtlichen Stromnetzbetreiber angemeldet werden?

Eine Anmeldung der Balkon-PV-Anlage beim örtlichen Netzbetreiber ist nicht erforderlich. Sofern im Endstromkreis Ihrer Wohnung noch ein analoger Stromzähler (Ferraris-Zähler) verbaut ist, welcher ggf. rückwärts dreht, wenn überschüssiger Strom ins Netz eingespeist wird, kann dieser vorerst weiter genutzt werden. Der Zähler muss jedoch innerhalb einer gesetzlichen Frist von **vier Monaten ab Inbetriebnahme** der Anlage gegen einen digitalen Zweirichtungszähler ausgetauscht werden.

Der Mieter muss den Zählertausch beim Stromversorger beantragen. Die hierfür entstehenden Kosten sind vom Mieter zu tragen. Ist ein Zähleraustausch erforderlich, ist uns nach Ablauf der Frist ein entsprechender Nachweis zu übersenden.

Muss die Balkon-PV-Anlage in einer sonstigen Form registriert werden?

Ja, die Anlage muss durch den Mieter gemäß Marktstammregisterverordnung im Marktstammregister registriert werden.

Kann die Balkon-PV-Anlage aufgrund optischer Beeinträchtigung untersagt werden?

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



BOSCH

Robert Bosch
Wohnungsgesellschaft mbH

Wer trägt für die Balkon-PV-Anlage die Verkehrssicherungspflicht?

Grundsätzlich ist der Mieter für seine Balkon-PV-Anlage verkehrssicherungspflichtig. Etwaige Risiken, die aus der Installation, dem Betrieb bzw. dem Rückbau der Balkon-PV-Anlage entstehen, sind durch eine **Haftpflichtversicherung des Mieters** abzusichern. Diese ist uns zu Beginn der Maßnahme, z.B. durch Vorlage des Versicherungsscheines, nachzuweisen.

Wer ist für die Instandsetzung und Instandhaltung der Balkon-PV-Anlage verantwortlich?

Der Mieter verpflichtet sich für die gesamte Nutzungsdauer, alle nötigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Wartungen, Überprüfungen und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit der PV-Anlage auf eigene Kosten unverzüglich und fachgerecht durchführen zu lassen.

Was geschieht mit der Balkon-PV-Anlage bei Beendigung des Mietvertrags und Auszug des Mieters aus der Wohnung?

Beim Auszug ist der Mieter zum Rückbau der Anlage und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.

Was ist, wenn der Betrieb der Balkon-PV-Anlage eingestellt wird?

Sofern der Mieter den Betrieb der Balkon-PV-Anlage ganz oder teilweise einstellt, ist der Vermieter unverzüglich zu informieren.

Was passiert, wenn eine Balkon-PV-Anlage ohne Genehmigung des Vermieters in Betrieb genommen oder betrieben wird?

Die Inbetriebnahme und der Betrieb einer Balkon-PV-Anlage ist ohne unsere Genehmigung untersagt. Nicht genehmigte Anlagen müssen außer Betrieb genommen werden. Wir behalten uns vor, Anlagen auf Kosten des Mieters entfernen zu lassen.



BOSCH

Robert Bosch
Wohnungsgesellschaft mbH

Ist eine Balkon-PV-Anlage auch dann genehmigungspflichtig, wenn die Montage nicht am Balkongeländer erfolgen soll (z.B. Aufstellung auf dem Balkonboden/ Terrassenboden)?

Ja, der Betrieb einer Balkon-PV-Anlage muss in jedem Falle genehmigt werden, sofern eine Einspeisung des Stroms in den Stromkreis der Wohnung erfolgt. Hierfür muss eine technische Eignungsprüfung durch einen zugelassenen Elektriker erfolgen.

Lohnt sich der Betrieb einer Balkon-PV-Anlage aus finanzieller Sicht?

Ob sich der Betrieb einer Balkon-PV-Anlage aus finanzieller Sicht für Sie lohnt, ist von mehreren Faktoren abhängig.

Zusätzlich zu den Investitionskosten für die PV-Anlagen entstehen Kosten für die elektrotechnische Eignungsprüfung sowie für die sichere Montage durch Fachunternehmer.

Außerdem haben die Lage und Ausrichtung der Solarpaneele einen erheblichen Einfluss auf den zu erwartenden Stromertrag. Etwaige Verschattungen durch Bäume oder andere Gebäude können sich sehr negativ auswirken.

Wir empfehlen Ihnen deshalb vorab zu prüfen, ob sich die Investition in eine solche Anlage für Sie lohnt.

Erhalte ich eine Einspeisevergütung für überschüssig produzierten Strom?

Nein, eine Einspeisevergütung für überschüssig produzierten Strom ist gesetzlich nicht vorgesehen. Sofern Sie Ihren produzierten Strom nicht im Rahmen Ihres Nutzerverhaltens zum Zeitpunkt der Produktion abnehmen können, wird der überschüssige Strom ohne Vergütung ins Stromnetz eingespeist.

Wer übernimmt die entstehenden Kosten?

Sämtliche im Zusammenhang mit der Installation und dem Betrieb einer Balkon-PV-Anlage entstehenden Kosten sind durch den Mieter zu tragen.