



Balkonkraftwerke

Wichtige Informationen für Verwalter und Eigentümer

Balkonkraftwerke – rechtlich auch **Steckersolargeräte** – gewinnen im Wohnungsbestand zunehmend an Bedeutung. Für Verwaltungen, Eigentümergemeinschaften und Vermieter stellen sich dabei vor allem vier Fragen:

- Wer darf ein Balkonkraftwerk installieren?
- Wer haftet?
- Wie lässt sich das Risiko versichern?
- Was sollten Verwaltungen beachten?

Dürfen Mieter und Eigentümer ein Balkonkraftwerk installieren?



Mieter

Steckersolargeräte sind inzwischen gesetzlich privilegiert. Mieter können daher grundsätzlich verlangen, dass die Installation eines Balkonkraftwerks gestattet wird.

Wichtig bleibt dennoch: Die geplante Installation sollte vorab mit dem Vermieter abgestimmt werden. Dieser kann berechnete Vorgaben zur sicheren Ausführung, Befestigung oder optischen Gestaltung machen.



Wohnungseigentümer / GdWE

Auch im Wohnungseigentumsrecht sind Balkonkraftwerke inzwischen privilegierte bauliche Veränderungen. Wohnungseigentümer haben grundsätzlich einen Anspruch auf Gestattung.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann jedoch Vorgaben zur Ausführung, Sicherheit und zum einheitlichen Erscheinungsbild beschließen, beispielsweise hinsichtlich Befestigung, Leitungsführung oder Montageart.

Wer darf ein Balkonkraftwerk installieren?

Ein normgerechtes Steckersolargerät kann grundsätzlich auch vom Betreiber selbst montiert und angeschlossen werden. Ein Elektrofachbetrieb ist gesetzlich nicht vorgeschrieben.

Voraussetzung ist jedoch, dass

- die Montage entsprechend den Herstellerangaben erfolgt,
- die Befestigung dauerhaft sicher ausgeführt wird und
- alle technischen Vorgaben eingehalten werden.

→ Empfehlung:

Gerade bei einer Montage am Balkongeländer oder an der Fassade empfiehlt sich im Zweifel die Installation durch einen Fachbetrieb.

Welche Leistung ist zulässig?

Aktuell gelten für Steckersolargeräte folgende Leistungsgrenzen:

- **bis 2.000 Wp Modulleistung**
- **maximal 800 Watt Wechselrichterleistung**

Größere Anlagen gelten nicht mehr als Steckersolargeräte und unterliegen weitergehenden technischen und rechtlichen Anforderungen.



Praxis-Tipp für Verwaltungen

Auch wenn Balkonkraftwerke heute privilegiert sind, empfiehlt sich eine klare Regelung im Vorfeld, beispielsweise zu

- Art und Ort der Befestigung,
- zulässiger Leitungsführung,
- Einhaltung technischer Sicherheitsvorgaben,
- Rückbau bei Auszug oder Austausch,
- Nachweis eines ausreichenden Versicherungsschutzes.

Wer haftet beim Betrieb eines Balkonkraftwerks?

Grundsätzlich ist derjenige verantwortlich, der das Balkonkraftwerk betreibt bzw. installieren lässt – in der Praxis meist der **Mieter oder der Sondereigentümer**.

Er sollte daher sicherstellen, dass sowohl mögliche **Haftpflichtschäden gegenüber Dritten** als auch **Sachschäden am Balkonkraftwerk** ausreichend abgesichert sind.



Sachversicherung

Wie können Sachschäden am Balkonkraftwerk abgesichert werden?

Ob ein Balkonkraftwerk gegen Sachschäden – beispielsweise durch Sturm, Hagel oder Überspannung – versichert ist, hängt vom jeweiligen Versicherer und Tarif ab.

Je nach Tarif und Montageart kann eine Mitversicherung über die Hausratversicherung des Mieters bzw. Sondereigentümers möglich sein. In anderen Tarifen erfolgt die Absicherung über die Wohngebäudeversicherung oder muss gesondert vereinbart werden.

Grundsätzlich gilt: Mieter und Sondereigentümer sollten den Versicherungsschutz über ihre Hausratversicherung prüfen. Schafft die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das Balkonkraftwerk an, sollte dies dem Wohngebäudeversicherer angezeigt werden.

Wichtig ist, dass auch außen angebrachte oder fest montierte Komponenten ausdrücklich mitversichert sind.

➔ **Achtung - Häufiger Irrtum:**

„Ein Balkonkraftwerk ist automatisch über die Wohngebäudeversicherung versichert.“

Das lässt sich so nicht pauschal sagen. Ob und in welchem Umfang Versicherungsschutz besteht, hängt unter anderem vom Versicherer, den vereinbarten Versicherungsbedingungen, der Montageart sowie der versicherten Sparte (z. B. Wohngebäude- oder Hausratversicherung) ab.

➔ **Unser Tipp:**

Prüfen Sie den Versicherungsschutz bereits vor der Installation und stimmen Sie diesen bei Bedarf mit Ihrem Versicherer oder Versicherungsmakler ab.

Haftpflichtversicherung

Wie kann man sich gegen Haftungsrisiken aus dem Betrieb eines Balkonkraftwerks absichern?

In vielen Fällen kann das Balkonkraftwerk über die private Haftpflichtversicherung des Mieters bzw. Sondereigentümers mitversichert werden. Wichtig ist jedoch, dass der Betrieb eines Steckersolargeräts ausdrücklich vom Versicherungsschutz umfasst ist.

➔ **Empfehlung der INCON:**

Klären Sie vor Inbetriebnahme mit Ihrem Versicherer, ob das Balkonkraftwerk mitversichert ist, ob Schäden an Dritten durch Montage oder Betrieb abgesichert sind, und ob Einschränkungen hinsichtlich Leistung, Montageort oder Befestigungsart bestehen.

Worauf Eigentümer und Mieter achten sollten

- Versicherungsschutz vor Inbetriebnahme prüfen.
- Sichere und fachgerechte Befestigung gewährleisten.
- Schäden durch Sturm, Hagel und Überspannung im Versicherungsschutz berücksichtigen.
- Installation vorab mit Vermieter bzw. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abstimmen.
- Montage und Befestigung dokumentieren.

Empfehlung der INCON

Balkonkraftwerke sind heute fester Bestandteil vieler Wohngebäude. Umso wichtiger ist es, rechtliche Vorgaben, Zuständigkeiten und den passenden Versicherungsschutz frühzeitig zu klären. Gerade für Immobilienverwaltungen empfiehlt es sich, einheitliche Vorgaben zur Installation und zum Versicherungsschutz festzulegen und diese gegenüber Eigentümern und Mietern transparent zu kommunizieren.

Sind Sie unsicher, ob die von Ihnen betreuten Objekte umfassend und mit ausreichender Deckungssumme abgesichert sind oder benötigen Sie Unterstützung bei der versicherungstechnischen Bewertung?

Als Spezialist für die Immobilienwirtschaft beraten wir Sie gerne.



Kontakt

INCON GmbH & Co. Assekuranz KG
Telefon: 089 330075-0
E-Mail: info@incon-vm.de