

Bewertung GdW Arbeitshilfe 93 Balkon-PV-Anlagen

Die Arbeitshilfe 93 des GdW zu Balkon-PV-Anlagen ist eine ausgereifte und einsichtsvolle Hilfestellung für Unternehmen der Immobilienbranche. Nur in einigen wenigen Punkten erscheinen uns Anmerkungen von unserer Seite angebracht. Diese sind im Folgenden aufgeführt.

zu 1.1 bauaufsichtliche Bestimmungen für Balkon-PV

Den Ausführungen ist uneingeschränkt beizupflichten. Sie stellen die präziseste Bewertung der Sachlage dar, welche uns bisher bekannt wurde. Einzig könnte die Ergänzung beigelegt werden, dass sämtliche aufgeführten Hersteller von Glas-Modulen mit abZ die entsprechenden Produkte nicht mehr führen und diese auch noch nie in Balkonkraftwerken Verwendung fanden.

Zudem wäre eine Ergänzung der Informationen zu Windlasten möglich, welche Empfehlungen zur Prüfung der Datenblätter und ggf. zur Berechnung von Windlasten (Windzone, Anbringungshöhe, Bebauungszone) gibt. Alternativ kann das über einen Verweis auf "4.1 Eignung des Balkons für die Anbringung" erfolgen, wo zumindest bereits einige Hinweise hierzu gegeben werden.

zu 4.1 Eignung des Balkons für die Anbringung

Auch hier sind die Ausführungen stichhaltig und umfassend. Lediglich der Verweis auf die Marktübersicht der DGS ist nicht zielführend, da dort nur wenige und größtenteils veraltete Modelle gelistet sind und der DGS-Sicherheitsstandard nun ohnehin durch die offiziellen Regelungen der DIN VDE V 0126-95 abgelöst wird.

Der Hinweis auf eine notwendige Prüfung der Elektrik der Wohnung bei Aufstellung auf dem Balkonfußboden bleibt jedoch nicht nachvollziehbar. Durch die Leistungsbegrenzung ist der Betrieb auch in älteren Elektroinstallationen sicher. Zweiadrige Installationen oder solche mit veraltetem RCD AC (seit Mitte der 80er Jahre nicht mehr den Sicherheitsstandards entsprechend) sind hier außen vor und sollten durch den Vermieter ohnehin schnellstmöglich modernisiert werden.

Zudem ist der Hinweis auf die Möglichkeit, Balkon-PV aufgrund optischer Beeinträchtigungen zu untersagen, rechtlich leider nicht haltbar. Dies haben Gerichtsurteile bereits bestätigt. Steckersolargeräte gehören zur üblichen Nutzung und die Blendwirkung von PV-Modulen ist - äquivalent zur Blendwirkung von Fenstern und anderen Glasflächen am Gebäude - wie bereits gerichtlich bestätigt als Teil der üblichen Lebensführung zu akzeptieren.

Die Empfehlung, den Mietern eine Liste empfohlener Systeme vorzulegen, empfiehlt sich in unseren Augen aufgrund der hohen Produktfluktuation nicht. Sie müsste fortlaufend aktualisiert werden. Dieser Aufwand ist sicher nicht im Sinne der Vermieter. Eher empfiehlt sich hier eine Maßgabe in Hinsicht auf eine ungefähre Modulgröße (auch diese variieren im mm-Bereich) und weiterer optisch relevanter Bauartaspekte (etwa full-black Module oder Glas-Glas Module mit transparenten Zwischenräumen).

zu 4.2 Brandschutz und Rettungsweg

Hier fehlt der Hinweis darauf, dass Fenster auf derselben Seite der Wohnung einen gleichwertigen zweiten Rettungsweg bilden können, was Freiräume an der Balkonbrüstung obsolet macht. Zudem sollten die Aussagen des DFV noch einmal geprüft werden. Nach unserem Kenntnisstand ist das Anleiten an lotrecht montierte Module kein Problem.

Der Hinweis zur Verschattung der Nachbarwohnung ist ggf. in einem anderen Kapitel besser aufgehoben.

zu Zusammenfassung und Empfehlungen

Die Produktliste des PV-Magazines ist leider ebenfalls veraltet.

In Hinsicht auf die Zertifikate der DGS gilt, wie oben schon beschrieben, ab Ende 2025 nur noch die DIN VDE V 0126-95.

zu 4.3 Wechselrichter - Zusammenfassung und Empfehlungen

Hier empfiehlt sich der Hinweis auf die Zertifikate für den NA-Schutz nach VDE AR N 4105:2018-11. Damit kann der Nutzer selbst sicherstellen, dass die notwendige Sicherheit gewährleistet ist. Auch dies wird aber ab jetzt über die DIN VDE V 0126-95 erledigt, denn dort ist diese Prüfung bereits enthalten.

zu 4.4 Der elektrische Anschluss: Stromkreis, Steckdose, Stromkreis

DIN VDE V 0126-95 legt eine Reihe von Anschlussmöglichkeiten über die gewöhnliche Schutzkontakt-Steckdose fest. Die Empfehlung zur Wieland-Dose bei Neuinstallation kann damit entfallen.

Der verwendete Link zum VDE führt nicht zum Angebot des VDE, sondern des FNN im VDE. Dies ist ein Industrieverband mit eigener Agenda. Auch hier sollte stattdessen auf die Produktnorm verwiesen werden. Ein verweisfähiges FAQ hierzu ist bereits in Arbeit.

zu 5.1 Anbringung und Inbetriebnahme der Balkon-PV-Anlage

Die Aussage Ihres Fachanwalts zum Restrisiko bei der Haftung bzw. dass dieses durch Begutachtung geheilt würde, ziehen wir in Zweifel. Im Gegenteil dürfte bei einer "Prüfung auf fachmännische Installation" durch das Wohnungsunternehmen wieder ein Teil der Haftung auf das Unternehmen zurückgehen, denn der Mieter kann sich dann ja im Schadensfall darauf berufen, dass das Unternehmen die Montage schließlich so abgenommen habe.

zu 7 Checkliste

Die Checkliste muss bei Anerkennung der o.g. Punkte entsprechend angepasst werden.

zu 8 Mieterkommunikation

Die Beispiele für gelungene Mieterkommunikation müssen bei Anerkennung der o.g. Punkte entsprechend neu geprüft werden.

weitere Anmerkungen umseitig

zum Musteranschreiben für Mieter

Wir empfehlen folgende Anpassungen:

bisher	neu	Begründung
Sie dürfen nur [Anlagen folgender Hersteller/folgende Modelle] am Balkon ihrer Wohnung anbringen: [Liste einfügen siehe Marktübersicht]	Sie dürfen nur Geräte mit Solarmodulen verwenden, welche folgende Maßgaben einhalten: - Höhe xx - xx cm - Breite xxx - xxx cm - Farbe: (full-black / black frame / transparente Zellzwischenräume / o.a.) - Bauart: (flex-Modul / Glas-Glas Modul / o.a.)	Vermieter müsste Liste pflegen.
Die Anlage muss fachmännisch am Balkon mit dem mitgelieferten Befestigungssystem montiert werden. [Dabei muss ein mindestens 1 m breiter Bereich am Balkon für das Anleiten im Brandfall freigelassen werden.]	Die Anlage muss fachmännisch am Balkon mit dem mitgelieferten Befestigungssystem montiert werden. Rettungswege sind freizuhalten (bei Angewinkelter Montage und fehlenden Alternativen Rettungswegen wie einem min. 1,20 m breiten Fenster an der selben Wohnungsseite ist eine 1m breite Fläche an der Brüstung freizuhalten).	Rettung über Fenster und Anleiten an lotrechten Modulen ist möglich.
Die zur Inbetriebnahme notwendige Steckdose ist auf ihrem Balkon vorhanden/nicht vorhanden und muss durch einen Fachbetrieb installiert werden. Der Fachhandwerker ist überdies dafür zuständig, die Sicherung auszutauschen.	Falls eine neue Steckdose installiert oder eine Sicherung getauscht werden muss, ist dies durch einen Fachbetrieb vorzunehmen und dies dem Vermieter nachzuweisen.	Dank Produktnorm ist Laienanschluss an Schutzkontaktsteckdose möglich.
Bereich Kosten	streichen	Liste müsste gepflegt werden. Nachweis steht schon oben.

Vor Inbetriebnahme der Anlage müssen folgende Nachweise vorliegen: - Fachunternehmererklärung der Elektrofachfirma bzgl. Installation der Steckdose und/oder Austausch der Sicherung - Inaugenscheinnahme der fachmännischen Installation durch das Wohnungsunternehmen	Vor Inbetriebnahme der Anlage muss bei Neuinstallation einer Steckdose oder dem Austausch einer Sicherung eine Fachunternehmererklärung des durchführenden Fachunternehmens vorgelegt werden.	Dank Produktnorm wird Wieland zum Ausnahmefall und die Inaugenscheinnahme birgt Haftungsrisiken für den Vermieter.
Nach Inbetriebnahme der Anlage müssen Sie noch die Anmeldebescheinigung der Anlage im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur vorlegen. Die schriftliche Erlaubnis des Wohnungsunternehmens zur Installation der Anlage wird erst nach Vorliegen der aufgeführten Unterlagen erteilt bzw. gültig.	Die Inbetriebnahme ist erst nach Erhalt der schriftlichen Erlaubnis des Wohnungsunternehmens vorzunehmen. Die Erlaubnis gilt unter Vorbehalt der Vorlage des Nachweises der Registrierung der Anlage im Marktstammdatenregister binnen 30 Tage nach Inbetriebnahme. Erfolgt dieser Nachweis nicht, erlischt die Genehmigung umgehend.	Verwirrend, dass die Anmeldung nach Inbetriebnahme erfolgt, die Erlaubnis zur Inbetriebnahme aber von der Zusendung der Anmeldebestätigung abhängt.

Wir danken für die Gelegenheit zur Bewertung und stehen für einen weiteren Austausch hierzu zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Ofenheusle
Vorstandsvorsitzender