

Absender:

.....
.....
.....

Frankfurt am Main, den

An den/die Vermieter:in/Verwalter:in

.....
.....

Betreff: Anzeige der Anbringung eines Steckersolargerätes
Musterstraße 7, 12345 Musterstadt, 3. OG rechts

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeige/n ich/wir Ihnen an, dass ich/wir beabsichtige/n am Balkon meiner Wohnung ein Steckersolargerät im Sinne von § 3 Nr. 43. des Erneuerbare Energien Gesetzes am/auf dem Balkon, der von mir gemieteten Wohnung (Bezeichnung der Wohnung) fachgerecht anzubringen. Dafür verlange/n ich/wir gemäß § 554 BGB Ihre Erlaubnis.

Am 17.10.2024 ist ein neuer § 554 BGB in Kraft getreten. Dieser lautet nun: “(1) *Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchsschutz oder 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.*”

Dadurch haben Mieter:innen ein subjektives Recht auf Nutzung von Steckersolargeräten. Die Interessenabwägung bei Balkon- und Steckersolargeräten fällt **regelmäßig zugunsten der Mieter:innen aus**, da es nur wenige atypische Ausnahmefälle gibt, in denen Vermieter:innen durch die Nutzung ungebührlich benachteiligt würden. Ein solcher Fall liegt bei unserem Balkon/Terasse/Garten nicht vor. Er wäre durch Sie im Einzelnen begründet nachzuweisen. Das Recht nach § 554 BGB umfasst auch die Möglichkeit, eine Außensteckdose anzubringen oder Messgeräte etwa im Sicherungskasten einzubauen sowie einen marktgängigen Speicher an das Steckersolargerät anzuschließen.

Das Steckersolargerät besteht aus und einem/zwei neuen/gebrauchten Solarpanels mit der maximalen Leistung Wp. Die Ausgangsleistung des Wechselrichters ist auf 800 Watt bzw. VA begrenzt, in Übereinstimmung mit der neuen Norm DIN VDE V 0126-95 (VDE V 0126-95): 2024-06. Der Wechselrichter entspricht den gängigen Normen.

Die derzeit im Vernehmungsverfahren befindliche neue Steckersolarnorm (DIN VDE V 0126-95 (VDE V 0126-95): 2024-06) erlaubt auch den Anschluss über einen üblichen sogenannten Schukostecker. Es ist daher kein weiterer Eingriff in die Hauselektrik notwendig.

Die hinzugefügten Module fallen für den optischen Gesamteindruck des Gebäudes kaum ins Gewicht. Trotz der leichten (baulichen) Veränderung in Gestalt, Form und Farbgebung fügen sich

die PV-Module in das ohnehin durch unterschiedliche Bepflanzung, Blumentöpfe, Sonnenschirme, usw. bereits heterogene Gesamtbild ein.

Die statische Tragfähigkeit des Balkons ist gegeben. Das Eigengewicht von Blumenkästen wird mit einer Gewichtsbelastung von 10 – 15 kg pro Laufmeter üblicherweise sogar höher angesetzt als das von Solarmodulen. Somit wird unter Weglassung von Blumenkästen die Vertikallast des vorliegenden Balkonkraftwerks (mit insgesamt „nur“ ca. 20 kg) von üblichen Geländern aufgenommen. Weil die vorliegend zur Installation beantragten Glas/Folien-Module indes lediglich ca. 20 kg wiegen und damit durchaus mit Blumenkästen vergleichbar sind, für deren Befestigung am Balkon auch keine statischen Nachweise verlangt werden, ist das Verlangen eines statischen Nachweises für das Balkonkraftwerk unverhältnismäßig.

Durch die Nutzung von Steckersolargeräten entsteht keine besondere Brandgefahr, jedenfalls keine die höher liegt als bei der Nutzung anderer wohnungsbülicher Geräte, wie etwa Wasserkocher oder Elektrogrills, die oft ein mehrfaches an Leistung an der Außensteckdose ziehen. Besondere Vorkehrungen sind deshalb nicht zu treffen, auch ein gesonderter Nachweis ist nicht notwendig.

Gemäß der Grenzwerte der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) ist eine Blendwirkung erst ab mehr als 30 Tagen im Jahr und mehr als 30 Minuten am Tag überhaupt von Belang. Berechnungen der Deutschen Gesellschaft von Sonnenenergie belegen ab einer Entfernung von 25 m von der Balkon-Solaranlage eine maximale tägliche Reflexionsdauer unterhalb von 30 Minuten pro Tag sowie eine maximale jährliche Reflexionsdauer von 7 Stunden. Andere am Haus befindliche Objekte, wie etwa Fensterglas, werfen deutlich mehr Licht zurück. Sinn des Solarpanels ist es ja gerade nicht, Licht zu reflektieren, sondern auf die Solarzelle durchzulassen. Eine Beeinträchtigung durch Blendung in nennenswertem Ausmaß liegt daher fern.

Die Haftung für die Anbringung und andere Schäden, etwa Herunterfallen durch fahrlässige Anbringung, lassen sich durch mietvertragliche Regelungen auf den Anbringer übertragen.

Im Übrigen gibt es keine rechtliche Grundlage für eine Verpflichtung des Mieters zur regelmäßigen fachunternehmerischen Prüfung.

Ich/wir erwarte/n von Ihnen eine Antwort bis zum, mit der sie der oben dargelegten Anbringung zustimmen.

Für Rückfragen stehe ich/stehen wir Ihnen unter gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Max Mustermann

.....