



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstr. 28 b, 80331 München

PLAN-HAIV-10

I.

An den Vorsitzenden des Bezirksausschusses  
03 – Maxvorstadt  
Vorsitzender Herr Christian Krimpmann  
Tal 13  
80331 München

Blumenstr. 28 b  
80331 München  
Telefon: 089 233-  
Telefax: 089 233-24235  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 28 b  
Zimmer:  
Sachbearbeitung:  
plan.ha4-grundsatz@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

**Rechtlichen Rahmen schaffen zur Anbringung kleiner Solarpanels an den Außenflächen von Balkonen**

**Politik im „Jetzt“ für die Generation von „Morgen“. Gemeinsam in eine grüne Zukunft.**

BA-Antrag Nr. 14-20 / B 05333 des Bezirksausschusses 03 - Maxvorstadt  
vom 09.10.2018

Sehr geehrter Herr Krimpmann,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

In der BA-Sitzung vom 09.10.2018 wurde beantragt, dass von der Landeshauptstadt München geprüft werden solle, ob es zulässig sei, von Investoren/Vermietern bei Neubauten eine Verpflichtungserklärung einzufordern, die es Mietern ermöglicht, Solarpanels ohne Einzelgenehmigung an den Außenbalkonen anzubringen. Sollte es für diese Genehmigung noch keine Rechtslage geben, wird die Landeshauptstadt München aufgefordert, den rechtlichen Rahmen dafür zu schaffen oder sich zumindest dafür einzusetzen. Ferner werden die Stadtwerke München aufgefordert, diese Idee mit innovativen Konzepten zu unterstützen und von Hürden abzusehen.

Hierzu nehmen die Landeshauptstadt München und die Stadtwerke München (SWM) wie folgt Stellung:

Die Landeshauptstadt München ist bestrebt den Klimaschutz auch künftig weiter voranzutreiben und begrüßt Initiativen von Münchnerinnen und Münchnern zur Erhöhung des

Anteils an erneuerbaren Energien ausdrücklich. Auch die SWM sehen sich als Treiber der Energiewende. Ein nachhaltiger Umgang mit den natürlichen Ressourcen zählt zu einer der wichtigsten Aufgaben unserer Zeit. Deshalb unterstützen die SWM ressourcenschonende Umsetzungsideen. Dazu zählen auch steckerfertige Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen), bevorzugt mit Speichereinheit.

Mit kleinen Photovoltaik Systemen, auch als Stecker-Solar Geräte oder Balkon-Solarmodule bezeichnet, die an Außenflächen wie z. B. Balkonbrüstungen platziert werden können, haben auch Mieterinnen und Mieter grundsätzlich die Möglichkeit, erneuerbare Energie für den Eigenverbrauch zu erzeugen und Strom direkt ins Stromnetz der Wohnung einzuspeisen.

Durch eine Überarbeitung der Sicherheitsbestimmungen in der dafür grundlegenden elektrotechnischen Norm (VDE 0100-551) wurden die Rahmenbedingungen hierfür geschaffen. Damit steckerfertige PV-Anlagen jedoch ohne Rückwirkungen auf die Gebäudeinstallation bzw. gefahrlos (Brandgefahr) betrieben werden können, sind einige technische Voraussetzungen zu beachten. Das Einstecken einer steckbaren PV-Anlage ist nicht mit dem Einstecken eines elektrischen Verbrauchsgerätes in eine herkömmliche Steckdose zu vergleichen. Zum Schutz der Anlagenbetreiber muss eine spezielle Energiesteckdose installiert werden. Durch die dezentrale Einspeisung des durch die steckbare PV-Anlage erzeugten Stromes wird die vorhandene Schutzfunktion beeinträchtigt. Dies birgt Gefahren für den Nutzer der Wohnung. Vor Installation ist deshalb die Bewertung der Wohnungsinstallation durch eine Elektrofachkraft unbedingt erforderlich.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Erzeugungsanlage durch den Anlagenbetreiber bzw. Anlagenerrichter beim Netzbetreiber, SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, schriftlich anzumelden ist und ein herkömmlicher Zähler gegen eine moderne Messeinrichtung zu tauschen ist. Eine moderne Messeinrichtung verhindert den Rücklauf des Zählers.

In rechtlicher Hinsicht ist bei Betrieb durch Mieterinnen und Mieter zu beachten, dass das Anbringen von PV-Anlagen an Balkonen oder Hauswänden einer Zustimmung der Vermieterin bzw. des Vermieters bedarf. Eine rechtliche Grundlage zur Einforderung einer Verpflichtungserklärung bei Neubauten, um Mieterinnen und Mietern das Anbringen von Solarmodulen an Balkonen generell ohne Einzelgenehmigung zu ermöglichen, besteht nicht. Eine solche Verpflichtung stünde überdies in Konflikt mit der in Artikel 14 Grundgesetz garantierten Eigentumsfreiheit. Vermieterinnen und Vermieter müssen grundsätzlich in der Lage sein, das berechnete Interesse an Integrität und Gestaltung des Eigentums angemessen auszuüben. Daher ist auch der Versuch, auf eine Änderung der Rechtslage hinzuwirken nicht erfolgversprechend.

Dem liegt zu Grunde, dass Mieterinnen und Mietern ein reines Nutzungsrecht zusteht, Eigentümerinnen und Eigentümer dagegen die umfassende Gestaltungsbefugnis, also das Recht mit dem Eigentum nach eigenem Belieben zu verfahren. Die Gestaltung der Außenflächen wie auch weitergehende Eingriffe in die bauliche Substanz sind gerade nicht von der im Mietverhältnis eingeräumten Nutzungsbefugnis umfasst, sondern zunächst allein den Vermieterinnen oder Mietern vorbehalten.

Vermieterinnen oder Vermieter haben ein schutzwürdiges Interesse daran, im Vorhinein von weitergehenden baulichen Veränderungen zu erfahren, um diese konkret prüfen zu können, Vorgaben für eine möglichst schonende Ausführung machen zu können, aber auch um die Chance zu haben, es vor der Vollendung zu verhindern oder das Vorhaben in Eigenregie und

in Abstimmung mit der Mieterin oder dem Mieter realisieren zu können. Bei Anbringen einer PV-Anlage gilt es aus Eigentümersicht insbesondere die Einhaltung technischer und baurechtlicher Anforderungen sicherzustellen (z.B. Brandschutz, Gewährleistung der Rettungswege etc.) wie auch die Gewährleistung einer einheitlichen Fassadenerscheinung. Ggf. können auch Belange des Denkmalschutzes bei Neubauten zu beachten sein.

Eigentümerinnen und Eigentümer sind bei Neubauten wegen der Anforderungen der Energieeinsparverordnung sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz bereits selbst rechtlich verpflichtet ihren Beitrag zu Klimaschutz und Ressourcenschonung zu leisten. Sie haben jedoch darüber hinaus auch den Mieterinteressen an der Erzeugung von klimaneutralem Strom angemessen Rechnung zu tragen. Die Genehmigung ist daher regelmäßig zu erteilen, wenn Vermieterbelange nicht oder nur geringfügig berührt werden und auch ansonsten keine zwingenden Einwendungen entgegenstehen. Falls zu diesem Zeitpunkt bereits absehbar, besteht zudem die Möglichkeit bereits bei Abschluss des Mietvertrags im Einzelnen zu vereinbaren, inwieweit von der jeweiligen Mieterin bzw. Mieter PV-Anlagen angebracht und genutzt werden dürfen und welche Rechte und Pflichten sich ggf. hierdurch ergeben.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 05333 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

---

