

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 98 (2023)
Heft: 4: Neubau

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Plug-&-Play-Photovoltaikanlagen von Mietenden – was gilt?

Kleine Solaranlagen für den Privatgebrauch sind mit der Energiekrise in Mode gekommen. Doch dürfen Mieterinnen und Mieter einfach ein PV-Panel am Balkon anbringen?



Thomas Elmiger, lic. iur.
Rechtsanwalt

thomas.elmiger@wbg-schweiz.ch

Der rasche Ausbau von erneuerbaren Energien ist wichtig für das Erreichen der energie- und klimapolitischen Ziele. Im Verlauf der Energiekrise haben einige Verbraucher:innen «Balkonkraftwerke» als Kleinanlagen zur Energieerzeugung entdeckt.

Sogenannte Plug-&-Play-Solaranlagen sind Photovoltaik-Kleinanlagen, die an die Balkonbrüstung gehängt oder im Garten aufgestellt werden können und den Strom direkt in eine Steckdose einspeisen. Solche Anlagen werden über eine gewöhnliche Steckdose an das Stromnetz angeschlossen. Der auf diese Weise in das Haushaltsnetz eingespeiste Strom kann direkt verbraucht werden.

Rechtsvorschriften zur Elektrotechnik

Obwohl die selbständige Energieerzeugung verlockend ist, müssen diverse rechtliche Vorgaben eingehalten werden. Zunächst ist zu beachten, dass solche Plug-&-Play-Solaranlagen zu jedem Zeitpunkt elektrisch sicher sein müssen und dass die eingespeiste Leistung die Funktionsfähigkeit bestehender Schutzsysteme der festen elektrischen Installation nicht gefährdet. Elektrische Niederspannungserzeugnisse müssen in der Schweiz den Anforderungen der Verordnung über elektrische Niederspannungserzeugnisse¹ entsprechen, damit ein Inverkehrbringen zulässig ist.

Durch die Energieeinspeisung einer solchen PV-Anlage und dem gleichzeitig hohen Energiebezug können Steckdosen, Leitungen und Anschlussstellen in der Installation überlastet werden. Es besteht dadurch eine latente Brandgefahr, die zu gefährlichen Situationen für Personen und Sachen führen kann.

Sodann darf die Anschlussleistung der PV-Anlage 600 Watt nicht überschreiten und es müssen sogenannte Konformitätserklärungen vorhanden sein.² Konformitätserklärungen sind Schriftstücke, aus denen hervorgeht, dass das Niederspannungserzeugnis den grundlegenden elektrischen Anforderungen entspricht.³

Zudem sollten Fehlerstromschutzschalter im Netzkabel oder Netzstecker vorhanden sein.⁴ Vor der Inbetriebnahme muss eine schriftliche Meldung beim Energieversorger eingereicht werden.⁵ Anlagen mit einer Wechselstrom-Nennleistung über 600 Watt unterliegen der Installationspflicht durch eine qualifizierte Elektrikerin oder einen qualifizierten Elektriker.⁶

Genehmigung durch Vermieterin

Die Montage von PV-Paneelen an der Balkonbrüstung verändert die äussere Erscheinung der Liegenschaft und stellt eine bauliche Massnahme dar. Deswegen ist in jedem Fall die Zustimmung der Vermieterin einzuholen, auch wenn alle elektrischen Voraussetzungen erfüllt werden können.

Die Vornahme einer baulichen Massnahme ohne Bewilligung der Vermieterin stellt eine Verletzung der Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme nach Art. 257 f OR dar und kann zum Ausschluss aus der Genossenschaft beziehungsweise einer Kündigung führen. Zudem kann auch im laufenden Mietverhältnis der Rückbau angeordnet beziehungsweise eingeklagt werden. Je nach Art der Montage kann ein solches Modul für den Vermieter zudem ein Haftungsrisiko darstellen, zum Beispiel, wenn das Modul vom Balkon herunterfällt.

Eine allfällige Bewilligung sollte auf jeden Fall in einer schriftlichen Vereinbarung festgehalten werden. Da nicht immer klar ist, ob die Anlage die elektrotechnischen Anforderungen erfüllt, sollte selbst im Falle einer Genehmigung ein qualifizierter Elektriker die Montage vornehmen oder kontrollieren.

Wann braucht es eine Baubewilligung?

In der Bauverfahrensverordnung des Kantons Zürich⁷ – aber auch in den Baurechtsgesetzen anderer Kantone – wurden verschiedene Verfahrenserleichterungen für Solaranlagen erlassen. Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen in Bauzonen steckerfertige Solaranlagen bis zu einer Fläche von vier Quadratmetern; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars oder im Geltungsbereich einer denkmalpflegerischen Schutzanordnung.⁸

¹ NEV; SR 734.26.

² Vgl. Vorgaben des Eidgenössischen Starkstrominspektorats (ESTI) unter: www.esti.admin.ch > Mitteilungen > Plug-Play

³ Vgl. Art. 8 NEV, 734.26

⁴ Vgl. Fussnote 2

⁵ Vgl. Fussnote 2

⁶ Vgl. Fussnote 2 sowie Art. 7 der Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV; SR 734.27)

⁷ BVV; LS 700.6

⁸ Vgl. § 1 Bst. j BVV

Agenda

Mai				
26. Tag der Nachbarschaft				www.tagdernachbarn.ch
Juni				
1. WBG Zentralschweiz Generalversammlung	18 Uhr			www.wbg-zentralschweiz.ch
1. Biodiversität im Siedlungsraum neuer SIA-Kurs	9–15 Uhr	Zürich		www.sia.ch
2. WBG Zürich Besichtigung Hobelwerk, Bauge- nossenschaft Mehr als Wohnen	15–18 Uhr	Winterthur, Hobelwerk- weg 45		www.wbg-zh.ch
5. WBG Winterthur Besichtigung Neubau Vogelsang, GWG	18.30 Uhr	Winterthur, Vogelsang		www.wbg-winterthur.ch
8. Gemeinnütziger Wohnungsbau Rubigen Infoanlass Gemeinde zum Areal Schinzenacher	19.30 Uhr	Rubigen, Worb- strasse 13		www.wbg-beso.ch
15. Armoup Besuche Ecoquartier Le Stand, Nyon, und Eglantine, Morges	8.45–16 Uhr	Nyon und Morges		www.armoup.ch
21. WBG Ostschweiz Energietreff St. Gallen	17–19 Uhr	St. Gallen, Lokremise/ Livestream		www.wbg-ostschweiz.ch
22. Armoup Generalversammlung	16 Uhr	Fribourg		www.armoup.ch
26. WBG Schweiz Delegiertenversammlung	14.15– 18 Uhr	Bern, Hotel Bern		www.wbg-schweiz.ch
Juli				
1. Internationaler Genossenschaftstag				
August				
23. WBG Nordwestschweiz Quartierrundgang	17.30– 20 Uhr	Basel, Hirzbrunnen- quartier		www.wbg-nordwestschweiz.ch
September				
1. WBG Zürich Besichtigung naturnah gestalteter Aussenräume	15–17 Uhr	Zürich, Josef- strasse 187		www.wbg-zh.ch
5. WBG Zürich Impulsveranstaltung Freiwilliges Engagement	18–20 Uhr	Zürich		www.wbg-zh.ch
7. WBG Nordwestschweiz Apéro neue Vorstandsmitglieder	18 Uhr	Basel		www.wbg-nordwestschweiz.ch
11. WBG Winterthur Einführung «Neu bei der Genossenschaft»	18 Uhr	Winterthur, Technikum- strasse 81		www.wbg-winterthur.ch
22. WBG Schweiz Forum des gemeinnützigen Woh- nungsbaus: «Bauen neu denken»	ganztags	KKL, Luzern		www.wbg-schweiz.ch www.forum-wohnen.ch
22. BSA-Tagung Wettbewerbe – lebendiges Element der Baukultur	10–16 Uhr	Luzern, Hotel Schweizerhof		www.bsa-fas.ch
25. 5. Symposium solares Bauen Fachveranstaltung	9–17.45 Uhr	Zürich		www.swissolar.ch
Oktober				
24. WBG Schweiz Konferenz der Geschäfts- führenden	13.30 Uhr	Zürich, Volkshaus		www.wbg-schweiz.ch
26. WBG Nordwestschweiz Forum der Vorstände	18.30 Uhr	Basel		www.wbg-nordwestschweiz.ch
November				
2. WBG Schaffhausen Präsidentenkonferenz	18.15 Uhr	Schaffhausen		www.wbg-sh.ch
21. WBG Schweiz Delegiertenversammlung	14.15 Uhr	Bern		www.wbg-schweiz.ch
30. Ladeinfrastruktur E-Mobilität Tageskurs Energie-Cluster für Mehrfamilienhäuser	8.30– 17.30 Uhr	Luzern, Verkehrshaus		www.energie-cluster.ch

Impressum

98. Jahrgang, erscheint monatlich
ISSN 1661-948X
www.zeitschrift-wohnen.ch

Herausgeber

Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Präsidentin: Eva Herzog
Direktor: Urs Hauser
www.wbg-schweiz.ch

Verantwortliche Redaktion

Liza Papazoglou (liza.papazoglou@wbg-schweiz.ch)
Patrizia Legnini (patrizia.legnini@wbg-schweiz.ch)
Mitarbeit an dieser Ausgabe: Remo Bürgi, Patrick
Clemençon, Thomas Elmiger, Urs Hauser, Charlotte
Schusselé, Oliver Streiff, Patrick Thurston, Sabine Wolf

Verlagsleitung

Daniel Krucker (daniel.krucker@wbg-schweiz.ch)

Postadresse/Telefon

Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich
Telefon Redaktion 044 360 26 52
Telefon Verlag 044 360 26 60
Telefon Sekretariat/Aboverwaltung
044 360 28 40, Fax 044 360 28 41

Produktion, Druck, Spedition

Stämpfli AG, www.staempfli.com

Inserate

Fachmedien, Zürichsee Werbe AG,
Claudio Moffa
Laubisrütistrasse 44, 8712 Stäfa
Telefon 044 928 56 31, claudio.moffa@fachmedien.ch

Insertionsschluss

siehe www.zeitschrift-wohnen.ch | Mediadata

Auflage

10 236 verkaufte Exemplare (WEMF-beglaubigt)

Preise

Einzelnummer CHF 6.–
Jahresabo Mitglieder CHF 57.–
E-Paper-Jahresabo Mitglieder CHF 51.–
Jahresabo Nichtmitglieder CHF 60.–
E-Paper-Jahresabo Nichtmitglieder CHF 54.–

Partner in Deutschland

Die Wohnungswirtschaft, D-22415 Hamburg

Partner in Österreich

wohnen Plus, A-1070 Wien

Die Inhalte von *Wohnen* werden ohne Einsatz von Künstlicher Intelligenz
erstellt. Eine Änderung dieser Praxis wird transparent kommuniziert.

Vorschau: Wohnen im Juni

Das nächste *Wohnen* mit den Schwer-
punktthemen «**Energie**» und «**Gebäude-
technik**» erscheint am 30. Juni.
Inserateschluss ist am 24. Mai.



Die Themen:

- Energie: nötig sind Speicher und integrierte Lösungen
- Komfortlüftungen im Praxischeck
- Referenzzinssatz steigt – und jetzt?