

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 auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 27.12.2025

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 Kleinstanlagen 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-Paneele 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 Verfahrensleichterungen 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 Starkstrominspektors (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