

Amtsgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 535 BGB; Art. 14 GG

- 1. Bei einer vom Mieter geplanten Solaranlage ("Balkonkraftwerk") handelt es sich um eine bauliche Veränderung der Mietsache (vgl. AG Konstanz, Urt. v. 09.02.2023 - 4 C 425/22). Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, ob die Solaranlage fest mit dem Objekt verbunden wird.**
- 2. Die Versagung der Genehmigung eines sog. "Balkonkraftwerks" mit außenliegenden Solarpaneelen durch den Vermieter ist nach derzeitiger Rechtslage nicht rechtsmissbräuchlich, wohingegen die Zustimmung zu einer optisch nicht beeinträchtigenden, auf dem Boden ohne Substanzbeeinträchtigung des Mietobjekts aufgestellten Solaranlage nicht versagt werden darf.**

AG Köln, Urteil vom 26.09.2023, Az.: 222 C 150/23

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, den Klägern nach Zahlung einer weiteren Sicherheit in Höhe von 200 EUR die Zustimmung zur fachmännischen Installation einer baurechtlich zulässigen Fotovoltaikanlage auf dem Balkon der Wohnung im 1. Obergeschoss links des Hauses P.-straße N01 in XXXXX J., dort in Bodenhöhe deutlich unterhalb der Balkonbrüstung, welche leicht rückbaubar ist und keine Substanzbeeinträchtigungen der Mietsache erfordert, zu erteilen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

Die Klage ist im Hinblick auf den Hilfsantrag begründet, im Übrigen jedoch unbegründet.

Den Klägern steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Zustimmung zur Aufstellung einer Solaranlage auf dem Balkon nach Maßgabe des ursprünglichen Haupt- und jetzigen Hilfsantrags zu, wobei das Gericht die Beklagte nur nach Zahlung einer weiteren Sicherheit im Hinblick auf die Rückbauverpflichtung, die mit 200 EUR angemessen bewertet ist, zur Erteilung der Zustimmung für verpflichtet hält.

Dem Mieter steht im Grundsatz der mitvermietete Balkon zu seiner freien Verfügung, solange nicht die Rechte des Vermieters oder anderer Mieter beeinträchtigt werden (Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 5. Aufl. 2019 § 16 Rn 73).

Gemäß § 10 des Mietvertrages bedürfen indes sämtliche Um- und Einbauten, Veränderungen jeder Art, insbesondere Installationen der Zustimmung durch die Beklagte.

Bei der von den Klägern geplanten Solaranlage ("Balkonkraftwerk") handelt es sich um eine bauliche Veränderung der Mietsache (vgl. hierzu AG Konstanz, Urt. v. 09.02.2023 - 4 C 425/22, ZWE 2023, 236).

Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, ob die Solaranlage fest mit dem Objekt verbunden wird (vgl. AG Berlin-Spandau, Urt. v. 1.10.2012 - 6 C 281/12, BeckRS 2013, 6513).

Folglich bedarf jegliche Installation eines sog. "Balkonkraftwerks" durch die Kläger der Zustimmung der Beklagten.

Die Genehmigung ist für eine Solaranlage wie sie im jetzigen Hilfsantrag bezeichnet wird, von der Beklagten zwingend zu erteilen, für eine solche nach Maßgabe des Hauptantrags jedoch nicht.

Grundsätzlich hat der Mieter keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihm gestattet, selbst bauliche Veränderungen an der Wohnung mit dem Ziel einer Modernisierung vorzunehmen. Die Erteilung einer derartigen Erlaubnis steht vielmehr im Ermessen des Vermieters, der sein Ermessen jedoch nicht missbräuchlich ausüben darf (AG Stuttgart, Urt. v. 30.3.2021 - 37 C 2283/20, WuM 2023, 483 m.w.N.)

Im Streitfall ist hierbei zugunsten des Vermieters zu berücksichtigen, dass ihm grundsätzlich die Befugnis zusteht, mit seinem Eigentum nach Belieben zu verfahren (Art. 14 GG) und er daher in der Regel auch die Entscheidungsfreiheit hat, die Mietsache in dem mit Abschluss des Mietvertrages vereinbarten Zustand zu belassen (AG Stuttgart, a.a.O. unter Verweis auf Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 14. Aufl. 2019, BGB § 535 Rn. 441).

Dies gilt insbesondere auch für das äußere Erscheinungsbild des Mietobjekts.

Zugunsten der Kläger ist demgegenüber zu berücksichtigen, dass die Erzeugung von Solarstrom zum einen - wenn auch in einem überschaubaren Rahmen - Kosten spart und darüber hinaus die Notwendigkeit der Energieerzeugung durch fossile Brennstoffe mindert, so dass ein "Balkonkraftwerk" mittelbar auch dem Gemeinwohl dient. Bei einer Installation wie von den Klägern in ihrem Hilfsantrag beschrieben ist zudem eine Substanzbeeinträchtigung der Mietsache ausgeschlossen, so dass sichergestellt ist, dass die Beklagte die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses in einem einwandfreien Zustand zurückerhalten kann.

Nicht zugunsten der Kläger war indes entgegen ihrer Auffassung zu berücksichtigen, ob den Bewohnern ihres Quartiers ein umweltbewusstes Leben besonders wichtig ist. Unabhängig davon, dass sich dies ohnehin nicht objektiv überprüfen lässt und der von den Klägern betonte Umstand des Bewohnens einer "autofreien Siedlung" nicht als Gradmesser für das Umweltbewusstsein seiner Bewohner taugt, bedarf es keiner vertieften Erörterung, dass besondere Vorlieben der Mieter, die nicht Vertragsgegenstand geworden sind, den Vermieter nicht binden können.

In Anbetracht der genannten Umstände ist nach Auffassung des Gerichts das Ermessen der Beklagten unter dem Gesichtspunkt der Rechtsmissbräuchlichkeit dahingehend eingeschränkt, dass sie die Aufstellung und Nutzung einer Solaranlage in Bodenhöhe des Balkons nicht untersagen kann, sondern im Gegenteil ihre Zustimmung jedenfalls nach

Zahlung einer angemessenen weiteren Sicherheit (Rückbaukosten), deren Höhe das Gericht auf 200 EUR festsetzt, erteilen muss.

Ein darüberhinausgehender Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung des Aufbaus einer Solaranlage mit an der Außenseite des Balkons angebrachten Solarmodulen besteht aus Sicht des Gerichts jedenfalls nach derzeitiger Sach- und Rechtslage (ein Gesetzentwurf, der den beschleunigten Ausbau von Balkonkraftwerken fördern soll, wird derzeit beraten) nicht. Denn der Eingriff in das äußere Erscheinungsbild eines Mietobjekts durch außenliegende Solarmodule ist unabhängig von der Frage, ob ein rückstandsfreier Rückbau nach Vertragsende überhaupt möglich wäre, gravierend. Ein nicht gesetzlich legitimierter Eingriff in das Eigentumsrecht des Vermieters ist angesichts dessen gerade auch unter Berücksichtigung der doch eher bescheidenen Stromausbeute, die sich mit einem handelsüblichen Balkonkraftwerk erzielen lässt, nicht gerechtfertigt.

Soweit die Kläger in diesem Zusammenhang vortragen, dass damit zu rechnen sei, dass sich immer mehr Menschen in Zukunft Solarpaneele an der Außenseite der Balkonbrüstung anbringen, so dass sich das optische Gesamtbild angleiche, ändert dies an der Beurteilung nichts. Denn unbeschadet der mit dieser - wie mit jeder - Vermutung einhergehenden Unsicherheit könnte dies allenfalls bei einer zukünftigen Überprüfung Berücksichtigung finden. Abschließend ist noch anzumerken, dass der Vortrag der Kläger zum möglichen Minderertrag bei der ursprünglich geplanten Installation gegenüber der jetzt gewollten vollständig unsubstantiiert ist, da sie überhaupt nichts zu der bei den möglichen Varianten erzielbaren Strommenge vorgetragen haben. Es kann daher nicht beurteilt werden, ob der Minderertrag erheblich ist oder nicht. Daneben können die Kläger auch nicht damit gehört werden, dass die Nutzung des Balkons bei einer innenliegenden Installation beeinträchtigt wäre, denn schließlich wollen sie das "Balkonkraftwerk" aus freien Stücken errichten und können, wenn ihnen die Einschränkung der Balkonnutzung zu schwerwiegend erscheint, ohne weiteres auf dieses Vorhaben verzichten.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 92 Abs.1, 708 Nr.11, 713 ZPO.

Der Streitwert wird gemäß § 3 ZPO unter Berücksichtigung des Rechtsgedankens des § 41 Abs. 5 GKG auf 120,00 EUR festgesetzt. Hierbei wird die bei großzügiger Schätzung allenfalls jährlich erzielbare Stromersparnis zugrundegelegt. Zu gleichem Ergebnis gelangt eine Bewertung anhand einer möglichen Jahresminderung bei (angenommen vertragswidriger) Nichterteilung der Genehmigung, die einen Betrag von monatlich 10 EUR nicht überschreitet.