



Urteil Photovoltaikmodule: Anspruch des Mieters auf Balkon-Aufstellung

12.01.2022 Fachinformation

Das Amtsgericht Stuttgart hat die Klage einer Vermieterin abgewiesen, die ihrem Mieter zum Rückbau von Photovoltaikmodulen verpflichten wollte (AZ 37C2283/20).

Das Amtsgericht stellte fest, dass zwar grundsätzlich dem Vermieter gegen den Mieter ein Anspruch auf Beseitigung einer ohne Einwilligung angebrachten Solaranlage auf dem Balkon zusteht, da dieses eine vertragswidrige Nutzung darstellt.

Allerdings kommt das Amtsgericht Stuttgart zu dem Ergebnis, dass der Vermieter jedoch ausnahmsweise nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB sich hierauf nicht berufen kann, wenn dem Mieter ein Anspruch auf Genehmigung der Installation der Solaranlage (Dolo-Petit-Einrede) zusteht. Ein Vermieter muss prüfen, ob dem Mieter ein Duldungsanspruch zusteht. Hierbei muss das Ermessen dahingehend eingeschränkt werden, dass der Vermieter nicht ohne triftigen sachbezogenen Grund dem Mieter die Nutzung einer Solaranlage auf dem Balkon versagen kann. Voraussetzung ist, dass diese baurechtlich zulässig, optisch nicht störend, leicht rückbaubar und fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert ist. Es darf keine erhöhte Brandgefahr oder sonstige Gefahr von der Anlage ausgehen.

Der Mieter, ein Ingenieur, hatte zwei Stecker-Module mit einer Leistung von je 300 Watt auf seinem Balkon aufgestellt. Damit senkte er seine Stromrechnung im Jahr auf 180 Euro. Der Mieter hatte diese Module nicht fest montiert, also nicht an der Hauswand oder der Brüstung. Einen baulichen Eingriff in die Mietsache war daher nicht nötig. Der Mieter seinerseits hatte die Vermieterin zuvor mehrfach um Zustimmung gebeten und darauf hingewiesen, dass er die Anlage und eventuelle Risiken über eine private Haftpflichtversicherung abgesichert habe. Die zuständige Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen hatte die Genehmigungsfreiheit der Anlage bestätigt.

Dennoch erhob die Vermieterin Klage auf Entfernung der Module. Sie berief sich darauf, dass die Anlage laienhaft und gefährlich angebracht sei. Sie sei weder wind-, noch brandsicher und weise auch verschiedene Mängel auf, die im Einzelnen vorgetragen wurden. In dem Verfahren wurde ein mündliches Sachverständigengutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für das Elektroinstallateurhandwerk eingeholt.

Das Amtsgericht Stuttgart hat den Anspruch auf Beseitigung der auf dem Balkon angebrachten Solaranlage und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abgewiesen, da dem Mieter ein Duldungsanspruch aus § 242 BGB auf Genehmigung der Solaranlage gegen die Vermieterin zusteht.

In der Begründung weist das Amtsgericht Stuttgart darauf hin, dass grundsätzlich der Mieter berechtigt ist, den Balkon für seine Zwecke unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme gegenüber Vermieter und Nachbarn zu nutzen. Allerdings liegt eine bauliche Veränderung und Substanzeingriff in das über Art. 14 Grundgesetz geschützte Eigentum der Klägerin (Vermieterin) an der Mietsache vor, weil der aus der Solaranlage gewonnene Strom über neue Leitungen und dem Lichtschalter in das vorhandene Stromnetz eingespeist wird. Nach § 8 des zugrundeliegenden Mietvertrages bedarf eine solche Installation der Einwilligung der Vermieterin. Ohne das die Vermieterin diese Einwilligung erteilt hat, nutzte der Mieter die Solaranlage weiter. Darin liege zwar ein vertragswidriger Gebrauch vor, allerdings könne sich die Vermieterin hier ausnahmsweise nach § 242 BGB nicht auf die Vertragswidrigkeit berufen. Den

Mietern stehe ein Anspruch auf Genehmigung der Installation der Solaranlage zu.

Grundsätzlich steht der Anspruch eines Mieters gegenüber dem Vermieter auf bauliche Veränderungen unter dem Einwilligungsvorbehalt des Vermieters. Die Erteilung einer derartigen Erlaubnis steht im Ermessen des Vermieters, der sein Ermessen jedoch nicht missbräuchlich ausüben darf. In der Abwägung kommt das Amtsgericht Stuttgart dann zu dem Ergebnis, dass hier insbesondere auch aufgrund der Einsparung der Energiekosten für den Mieter und die Erfüllung der durch die Energiewende angestrebten Besserung des Umweltschutzes durch Nutzung erneuerbarer Energien zu berücksichtigen sei. Das Amtsgericht verweist auf eine Entscheidung des Amtsgerichtes München aus dem Jahr 1990, dass eine Solaranlage auf einer Terrasse als vom vertragsgemäßen Gebrauch umfasst angesehen hatte.

Grundvoraussetzung eines Duldungsanspruches muss allerdings sein, dass zur Vermeidung von Gefahren für Dritte und möglichen Sachschäden eine fachgerechte Installation erfolgen muss. Nachteilige Folgewirkungen mit der baulichen Maßnahme des Mieters dürfen nicht zu befürchten sein. Der Vermieter dürfe daher nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund dem Mieter die Nutzung einer Solaranlage auf dem Balkon versagen. Diese müsse baurechtlich zulässig, optisch nicht störend, leicht rückbaubar und fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert sein. Ebenso dürfe keine erhöhte Brandgefahr oder sonstige Gefahr von der Anlage ausgehen.

Der hinzugezogene Sachverständige stellte fest, dass die Installation technisch keine Bedenken begegne. Eine optische Beeinträchtigung wurde von der Vermieterin nicht vorgetragen. Die bau- und landschaftsrechtliche Zulässigkeit der Anlage hatte die Landeshauptstadt Stuttgart bescheinigt. Die Anlage wurde ausweislich der im Verfahren vorgelegten Fotos auch so angebracht, dass eine Beeinträchtigung des Objektes nicht ersichtlich ist.

Download: Urteil Juris, Solaranlage, AG Stuttgart, AZ37 C 2283/20, 30.03.2021

Downloads

urteil_ag_stuttgart_az_37_c_2283-20_anspruch_solaranlage_auf_dem_balkon	617.94 KB
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/urteil-photovoltaikmodule-anspruch-des-mieters-auf-balkon-aufstellung>