

Rechtsanwälte Günther

Partnerschaft

Rechtsanwälte Günther • Mittelweg 150 • 20148 Hamburg

Amtsgericht Kiel
Deliusstraße 22

24114 Kiel

Michael Günther * (bis 31.12.2022)
Hans-Gerd Heidel * (bis 30.06.2020)
Dr. Ulrich Wollenteit *¹
Martin Hack LL M (Stockholm) *¹
Clara Goldmann LL M (Sydney) *
Dr. Michéle John *
Dr. Dirk Legler LL M (Cape Town) *
Dr. Roda Verheyen LL M (London) *
André Horenburg *
John Peters
Victor Görlich
Ronja Hoffmann LL M

¹ Fachanwalt für Verwaltungsrecht
* Partner der Partnerschaft
AG Hamburg PR 582

Mittelweg 150
20148 Hamburg
Tel.: 040-278494-0
Fax: 040-278494-99
www.rae-guenther.de

24.08.2023
00089/23 /L
Mitarbeiterin: Birgit Westphal
Durchwahl: 040-278494-21
Email: westphal@rae-guenther.de

K L A G E

- Kläger zu 1 -

- Klägerin zu 2 -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Günther - Partnerschaft,
Mittelweg 150, 20148 Hamburg

gegen

- Beklagte -

wegen: Zustimmungserklärung aus Mietvertrag zur Errichtung eines sog.
„Balkonkraftwerks“

Streitwert: 1.800,- €

Buslinie 19, Haltestelle Böttgerstraße • Fern- und S-Bahnhof Dammtor • Parkhaus Brodersweg

Hamburger Sparkasse
IBAN DE84 2005 0550 1022 2503 83
BIC HASPDEHHXXX

Commerzbank AG
IBAN DE22 2008 0000 0400 0262 00
BIC DRESDEFF200

GLS Bank
IBAN DE61 4306 0967 2033 2109 00
BIC GENODEM1GLS

Neben der eigentlichen Wohnung sind dabei laut dem beigelegten Mietvertrag auch zwei Balkone mitgemietet worden, vgl. § 1 Abs. 1 Mietvertrag. Der hier betroffene Balkon wurde dabei in seiner heutigen Form erst vor ca. 5 Jahren (in 2019) fertig. Er hat eine Breite von ca. 3,00 m.

Die Kläger engagieren sich im Klimaschutz und wollen selbst etwas für die Energiewende und gegen den Klimawandel tun. Sie wollen ihren Beitrag zum Schutz des Klimas und der künftigen Generationen leisten. Sie haben sich dabei Gedanken um eine möglichst umwelt- und klimafreundliche Stromversorgung unter Berücksichtigung der Interessen ihrer Nachbarn und ihrer Vermieterin gemacht und möchten daher nun lediglich auf dem von der Vorderansicht aus linken Balkon ein kleines so genanntes Steckersolargerät installieren, also ein so genanntes Balkonkraftwerk, wie sie derzeit in Deutschland sehr viel installiert werden.

Mit diesem Balkonkraftwerk möchten sie klimafreundlich aus Sonnenenergie Strom für den eigenen Bedarf in ihrer Wohnung produzieren und so aktiv an der Energiewende partizipieren. Sie sind in ihrem Lebensmittelpunkt Mieter und verfügen über kein Grundeigentum, auf dem sie Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) errichten könnten. Sie können einen aktiven Beitrag zur für die Rettung unseres Planeten dringend gebotenen Neuinstallation von klimafreundlichen Energieerzeugungsanlagen nur als Mieter erbringen. Das ist ihre einzige Möglichkeit zur aktiven Teilhabe an der Energiewende.

Die Kläger haben sich dabei beide auch viele Gedanken um eine möglichst auch die Interessen der Nachbarn und ihrer Vermieterin berücksichtigende schonende Bauausführung gemacht. Sie wollen daher auf dem nach Süden ausgerichteten Balkon maximal 600 Watt, also nur ein bis maximal zwei kleine PV-Module noch dazu vollkommen „plan“ mit dem Balkongeländer, errichten, d.h. ohne diese kleinen Module schräg anzustellen oder aufzuständern. Damit wollen sie die berechtigten Interessen der Vermieterin berücksichtigen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die [REDACTED] eine Einbahnstraße ist, die nur wenig Durchfahrtsverkehr hat, so dass die ohnehin längs zur Straße angebrachten PV-Module auch nicht für viele Menschen einsehbar oder gar optisch störend wären. Blendwirkungen auf Dritte sind zudem vollkommen ausgeschlossen. Auch hat der Balkon bereits ein geschlossenes Geländer, so dass keine neue Sichtbarriere durch die PV-Module entstünde; die Module würden sich vielmehr nahtlos an das Geländer anfügen und wären von unten von der Straße aus kaum unterscheidbar von den heute schon vorhandenen Blenden der Balkonbrüstung.

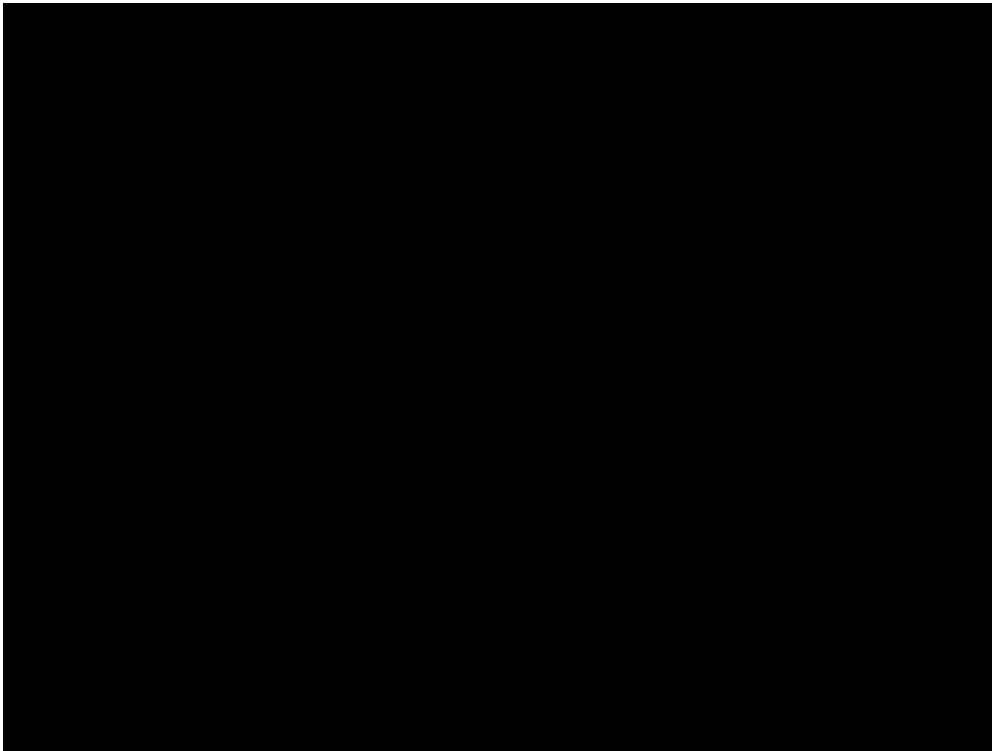
Auch möchten die Kläger auf jeden Fall alle nach dem Stand der Technik und Normgebung verlangten Vorgaben einhalten, welche heute noch zahlreich an die Installation von Steckersolargeräten in Deutschland gestellt werden.

Konkret planen sie daher nun eine fachgerechte, den derzeitigen technischen Normen (DIN, VDE, etc.) zu 100 % entsprechende, lediglich vorübergehende Aufhängung von maximal zwei kleinen PV-Modulen mittels zertifizierter Befestigungsbügel und ohne Substanzverletzung des Balkons. Zudem planen sie den Anschluss des Steckersolargerätes an die Stromverteilungsleitungen in ihrer Wohnung mittels eines Spezialsteckers nebst entsprechender neuer „Steckdose“. Hierzu wird eine der in der Wohnung vorhandenen Schutzkontaktsteckdosen (sog. „Schuko-Steckdosen“) von einem Elektroinstallateur

fachgerecht durch eine Einspeisesteckdose mit Energiesteckvorrichtung nach DIN VDE V 0628-1 und DIN VDE V 0100-551-1 ersetzt, was zwar gegebenenfalls einen minimalen Eingriff in die Bausubstanz in der Wohnung bedeuten könnte, zugleich aber einen den heute noch gültigen technischen Normen entsprechenden Anschluss des Balkonkraftwerks ermöglicht und elektrotechnische Auswirkungen des Steckersolargerätes auf die elektrische Hausanlage (Kundenanlage) der Beklagten normgerecht ausschließt.

2.

Die konkrete Lage des geplanten Balkonkraftwerks ergibt sich aus dem folgenden Foto, welches die Vorderansicht des Hauses zeigt und darin (in rot umrandet) den linken der beiden Balkone und dessen mittels Stahlstreben verzinkten Geländers (Verblendung: Kompositplatte/Siebdruckplatte aus Kunststoff, Pressmaterial, o.ä.). Hieran sollen bis zu zwei Photovoltaik-Module vorübergehend und ohne Substanzeingriff (in das Gebäude und das Geländer) plan zum Geländer angebracht werden:



In diesem optischen Gesamteindruck würden sich die PV-Module nach Ansicht der Kläger gut optisch einfügen. Die Bewohner des Hauses selbst würden aus ihren Wohnungen die senkrecht von außen einfach an das Geländer vorgesetzten PV-Module gar nicht sehen. Die hinzugefügten Module fielen aber auch von gegenüber (von der Straße aus) für den optischen Gesamteindruck des Gebäudes kaum ins Gewicht. Trotz der leichten (baulichen) Veränderung in Gestalt, Form und Farbgebung würden sich die PV-Module in das ohnehin (durch unterschiedliche Bepflanzung, Blumentöpfe, Sonnenschirme, usw.) bereits heterogene Gesamtbild einfügen (vgl. zu diesem Maßstab nur: BGH WuM 2017, 298; Landgericht Frankfurt/Main, Urteil vom 20.12.21, Az.: 2-13 S 135/20), zumal dieser Maßstab auch im Hinblick auf die Dynamik der Lebensverhältnisse zu sehen ist und unter Beachtung der Belange des Klimaschutzes in den Staatszielbestimmungen des Art. 20a GG auf den aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter abzustellen ist (vgl. VGH Baden-

Württemberg, Urteil vom 01.09.2011 - 1 S 1070/11, 1 – 3. Leitsatz; OVG Greifswald, Urteil vom 07.02.2023 (Az.: Az.: 5 K 171/22), Rn. 155 f.). Bei Anwendung dieses Maßstabs ist auch zu beachten, dass das Empfinden des Durchschnittsbetrachters sich im Laufe der Zeit wandeln kann und er Photovoltaikanlagen heute anders wahrnimmt als in der Anfangszeit der Nutzung dieser Technik. Auch hat der Bundesgesetzgeber das Gewicht des für die Maßnahme einzustellenden öffentlichen Interesses mit § 2 Satz 2 EEG für Abwägungsprozesse „voreingestellt“.

Hinzu kommt, dass unter bzw. direkt vor diesem hier zur Installation vorgesehenen Balkon (d.h. dem „linken“ der beiden auf dem vorherigen Foto ersichtlichen Balkone) kein öffentlicher oder privater Weg verläuft, sondern lediglich ein Vorgarten liegt, der nicht genutzt wird und den das folgende Foto zeigt:



Die [REDACTED] ist eine sehr ruhige Ortsteilstraße mit nur wenig Durchfahrtsverkehr. Sie ist zudem eine Einbahnstraße, die nur in einer Richtung befahren werden kann, was zu weiterer Reduzierung des Verkehrs führt. Fußgänger oder Radfahrer nutzen die Straße wenig.

3.

Die Kläger haben am 01. November 2022 bei der Beklagten die als

Anlage K 2

(nebst Bestätigung des Eingangs) beigefügte erste Anfrage in Bezug auf dieses Vorhaben der geplanten Installation eines Balkonkraftwerks gestellt. Hierauf hat die Beklagte mit dem als

Anlage K 3

beigefügten Schreiben vom 21. November 2022 ablehnend unter Hinweis auf die vorgebliche „Veränderung des Gesamtbildes der Fassade“ reagiert, woraufhin die Kläger erneut mit Schreiben vom 12. Januar 2023 die als

Anlage K 4

gestellte Anfrage an die Beklagte gerichtet haben, zu der keinerlei Reaktion der Beklagten erfolgte. Aufgrund der konkreten Bauausführung sehen die Kläger keine Veränderung des Gesamtbildes in der Art und Weise, dass dies ein wichtiger Grund im Sinne des § 17 Abs. 1 Mietvertrag für eine Versagung der Zustimmung für ihr Balkonkraftwerk wäre. Im Gegenteil: Die PV-Module würden sich einfügen und wären hinter dem „geschlossenen Gelände“ für die Bewohner des Hauses gar nicht und selbst von der gegenüber liegenden Seite nur unwesentlich anders sichtbar als das Gelände selber (sie stechen nicht hervor). Auch ist zu berücksichtigen, dass subjektiv sich viele Menschen nicht an PV-Modulen stören, sondern im Gegenteil ein PV-Modul an einem Haus für viele Menschen sogar ein positiver Anblick sein kann, so dass die hier sehr hochwertigen PV-Module sogar eine Art Werbung für die Beklagte darstellen kann, in jedem Fall aber diese „unwesentliche Veränderung“ kein wichtiger Versagungsgrund ist.

All das nahmen die Kläger zum Anlass für eine weitere Anfrage und zwar mit dem als

Anlage K 5

beigefügten Schreiben vom 31. Mai 2023. In diesem Schreiben haben die Kläger von sich aus sehr ausführlich beschreiben, wie genau sie das Balkonkraftwerk gestalten und anbringen wollen und zu welchen Erklärungen und Handlungen sie darüber hinaus bereit sind bzw. wozu sie sich im Gegenzug für die Erteilung der vermietetseitigen Zustimmung verpflichten. Sie ersuchten dabei explizit unter Verweis auf den Mietvertrag (§ 17) um Zustimmung durch ihre Vermieterin und erklärten die Bereitschaft auch zu weitergehenden Erklärungen und Handlungen (inklusive Sicherheitsleistungen), soweit diese sachlich gerechtfertigt sind. Die Kläger wiesen dabei auch auf das überragende öffentliche Interesse hin, dass der Nutzung von erneuerbaren Energien zur Stromerzeugung ebenso zusteht wie der vorliegenden Klimaschutzmaßnahme (vgl. Art. 20a GG; § 2 Satz 1 EEG 2023).

Die Beklagte reagierte indes auch darauf ablehnend und zwar mit der als

Anlage K 6

beigefügten Email vom 15.06.2023. Darin forderte die Beklagte nun erstmals weitergehende Unterlagen, insbesondere sowohl ein Gutachten eines Statikers, als auch eines Brandschutzbeauftragten und:

„Die gesamte Hauselektronik ab dem Hauptzähler muss vor Installation durch einen Elektrofachbetrieb geprüft werden, ob eine Einspeisung gefahrlos möglich ist.“

Außerdem wurde der Nachweis einer Haftpflichtversicherung gefordert.

Letzterem kamen die Kläger unverzüglich nach und übermittelten dem Beklagten mit dem als

Anlage K 7

beigefügten Schreiben vom 26. Juni 2023 als dessen Anlage den Nachweis der Haftpflichtversicherung (Schreiben der Badischen Versicherungen vom 05.06.2023, ebenfalls mit der Anlage K 7 beigefügt). Außerdem führten die Kläger in diesem Schreiben vom 26. Juni 2023 zu den weitergehenden Forderungen der Beklagten ihrerseits Erklärungen und Erläuterungen an und wiesen auf die ihrer Ansicht nach Unsachlichkeit und Überzogenheit einiger Forderungen der Beklagten hin. Indes erklärten sie auch erneut ihre Bereitschaft zur Leistung von Sicherheiten sowie konkret:

„Hinsichtlich eines Mietvertragszusatzes und der dafür Ihrerseits angekündigten Sonderkaution bitten wir um Ihren Vorschlag, von dem wir davon ausgehen, dass er verhältnismäßige und faire Konditionen enthalten wird.“

Sie setzten der Beklagten hierbei eine letztmalige Frist insbesondere für die Vorlage dieses nun mehrfach von der Beklagten erwähnten, angeblich erforderlichen Mietvertragszusatzes, dessen Inhalt aber niemals – auch in den vorherigen Schreiben nicht – seitens der Beklagten konkretisiert wurde. Auch nach Ablauf dieser letztmaligen Frist (Fristablauf war am 11.07.2023) konkretisierte die Beklagte gleichwohl ihre konkreten Vorstellungen bis heute nicht, sondern schrieb den Klägern lediglich mit dem als

Anlage K 8

beigefügten Schreiben vom 05.07.2023:

„Wir können uns mit diesem Schreiben leider nur wiederholen ...“

Sodann folgen lediglich erneut sehr knappe Ausführungen dazu, dass ein Gutachten eines Statikers und auch eines Brandschutzbeauftragten notwendig vorzulegen sei. Erneut wird auch dabei wieder nicht auf die vorherigen fundierten Ausführungen der Kläger eingegangen, sondern stattdessen nur mitgeteilt, dass auch die Konditionen des erforderlichen Mietzusatzes noch nicht zu benennen seien.

4.

Aufgrund dieser über ein halbes Jahr andauernden Korrespondenz mit von der Beklagten teils immer gleichen Anfügungen von angeblichen Hinderungsgründen sowie teils auch jedes Mal wieder neuen Erwägungen (im Sinne einer „Salamiaktik“) zeigt sich eine sehr hartnäckige Verweigerungshaltung der Beklagten. Die Beklagte führte dabei insbesondere stets keinerlei substantiiert sachlich haltbare Gründe für ihre Verweigerung der Zustimmung an und ging auch insbesondere niemals auf die teils sehr umfangreichen Ausführungen und Argumente der Kläger ein. Auch das von ihr benannte Erfordernis eines

Mietvertragszusatzes oder den Umfang von seitens der Klägerin angebotenen Sicherheiten hat die Beklagte niemals konkretisiert.

Aus diesen Gründen war Klage geboten.

II.

Zum Rechtlichen:

Den Klägern steht aus dem mit der Beklagten geschlossenen Mietvertrag (Anlage K 1) ein Anspruch auf Zustimmung zur Installation des ihrerseits geplanten so genannten Balkonkraftwerks ebenso zu, wie sie einen Anspruch auf Duldung der entsprechenden im Antrag genannten Maßnahmen haben.

§ 17 Abs. 1 (Satz 1 bis 3) Mietvertrag lautet wie folgt:

Veränderungen an oder in den Mieträumen (z.B. an Bodenbelägen, Um- und Einbauten), Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Sie kann aus wichtigem Grund versagt werden. Sie kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur vollständigen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustands im Falle seines Auszuges auf seine Kosten verpflichtet.

Ähnliches ist auch in § 12 Abs. 1 und 3 Mietvertrag normiert und zwar wie folgt:

Zur Anbringung von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen zu Reklamezwecken, Rollläden, Blumenkästen sowie zur Aufstellung von Schaukästen und Warenautomaten ist die vorherige Zustimmung des Vermieters erforderlich. (...) Mit der Anbringung und dem Betrieb der Anlagen verbundene Kosten trägt der Mieter.

(...)

Der Mieter haftet für alle von ihm schuldhaft verursachten Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art entstehen. Er verpflichtet sich, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses oder im Falle des Widerrufs der Zustimmung den früheren Zustand wiederherzustellen.

Auch nach der Rechtsprechung des BGH (insbes. Urteil vom 04. September 2011, VIII ZR 10/11) bedürfen bauliche Veränderungen des Mieters zwar grundsätzlich einer Zustimmung durch den Vermieter, dabei darf diese Zustimmung aber nur aus sachlichen Gründen verweigert werden. Das dem Vermieter zustehende Ermessen bei Zustimmungserteilung darf auch nach BGH mithin nicht rechtsmissbräuchlich ausgeübt werden, was letztendlich nichts anderes bedeutet als es vorliegend mietvertraglich zwischen den Parteien des Rechtsstreits auch vereinbart ist: die Zustimmung zur mieterseitigen baulichen Veränderung darf nur aus wichtigem Grund vom Vermieter versagt werden (ähnlich bereits AG Stuttgart, Urteil vom 30. März 2021, 37 C 2283/20; AG München, Urteil vom 04. Oktober 1990, 214 C 24821/90).

Vorliegend kann die Beklagte aber keinen sachlichen wichtigen Grund für die Versagung der Zustimmung anführen, was in der Reihenfolge des vorgerichtlichen Vortrags der Beklagten im Einzelnen im Folgenden (unter den Ziffern 1. bis 5.) begründet sei.

Aus § 17 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 1 und 3 Mietvertrag und der insoweit übereinstimmenden Rechtsprechung des BGH folgt dann aber auch rechtlich zwingend, dass die Beklagte die Zustimmung für die vorliegend geplante Installation des so genannten Balkonkraftwerks wie beantragt zu erteilen hat und die Kläger als Mieter einen Anspruch auf diese Zustimmungserteilung haben. Die demgegenüber hartnäckig immer wieder wiederholte Verweigerung der Zustimmung durch die Beklagte ist rechtsmissbräuchlich und verstößt gegen § 242 BGB.

1.

Soweit die Beklagte von den Klägern ein *Sachverständigengutachten für die Statik* (einen statischen Nachweis der Tragfähigkeit des Balkons) verlangt, ist dessen klägerische Nichtvorlage kein sachlicher Grund für eine Verweigerung der Zustimmung für das vorliegend von den Klägern zur Installation beantragte Balkonkraftwerk.

In statischer Hinsicht ist dabei nämlich zu berücksichtigen, dass es die Beklagte selbst ist, welche als Gebäudeeigentümerin nach der DIN EN 1991-1-1 für den Nachweis der statischen Tragfähigkeit ihres Balkons verantwortlich ist. Das aber wiederum bedeutet, dass die Beklagte in Bezug auf regelmäßig auf den Balkonen ihres Gebäudes zu erwartende Nutzlasten selbst in der Verantwortung steht.

Geht man demzufolge davon aus, dass die Beklagte als Gebäudeeigentümerin die Brüstungslast ihrer Balkone und Balkongeländer in Übereinstimmung mit den gültigen Baunormen statisch zutreffend und normgerecht hat errechnen lassen, als sie die Balkone in 2019 an ihr Gebäude hat neu sanieren/anbringen lassen – wogegen vorliegend nichts spricht – bedarf die fachgerechte, senkrechte Montage des vorliegend zur Installation beantragten Steckersolargerätes auf diesem statisch berechneten Balkon keiner (weiteren) statischen Prüfung mehr.

Denn dann ist nämlich auch ohne Weiteres davon auszugehen, dass die Anbringung der Balkone insbesondere sowohl unter hinreichender Berücksichtigung der sog. Auflehnlast, als auch der Last durch Blumenkästen, o.ä., erfolgte. Weil die vorliegend zur Installation beantragten Glas/Folien-Module indes lediglich ca. 20 kg wiegen und damit eher Blumenkästen vergleichbar sind, für deren Befestigung am Balkon auch keine statischen Nachweise verlangt werden dürfen, so ist das dennoch von den Beklagten sogar mehrfach wiederholte Verlangen eines statischen Nachweises für das Balkonkraftwerk unverhältnismäßig.

Die Kläger haben der Beklagten zudem bereits mehrfach sehr umfangreich dargelegt, dass sie eine fachgerechte, senkrechte Montage der maximal zwei Module am Metallgeländer (der Brüstung) planen. Bei einer solchen so genannten Senkrechtmontage an dem vorliegend sehr üblichen Balkon ist die Windlast gegenüber der Brüstungslast sehr gering und damit aus statischen Gründen nicht maßgebend. Das könnte anders sein, wenn die Wohnung der Kläger nicht im 1. Obergeschoss läge, sondern in einer Höhe von über 20m (wo grundsätzlich stärkere Winde wehen können und damit größere Windlasten entstehen können) und wenn die Kläger dort die Installation eines Steckersolargerätes an einem

Balkon in derartiger Höhe planen würden – oder wenn sie keine senkrechte, sondern eine schräge Aufhängung der Module planen würden. Das alles ist vorliegend aber nicht geplant, was der Beklagten auch umfangreich erläutert wurde.

Das Eigengewicht von Blumenkästen wird üblicherweise sogar höher angesetzt als das von Solarmodulen (Gewichtsbelastung von 10 - 15 kg pro Laufmeter, also bei den hier vorliegenden 3 m Balkon hier sogar das Dreifache = 30 – 45 kg). Somit wird unter Weglassung von Blumenkästen die Vertikallast des vorliegenden Balkonkraftwerks (mit insgesamt „nur“ ca. 20 kg) von üblichen Geländern aufgenommen bzw. muss auch hier belastbar aufnehmbar sein.

Es bedarf dann aber auch keines weiteren statischen Nachweises bei dem von den Klägern geplanten Balkonkraftwerk, zumal die Verbindungsmittel zwischen dem Balkongeländer und dem Balkonkraftwerk (mittels witterungsbeständigen Materialien und Edelstahl-Schrauben) aufgrund dessen normgerechter Nutzung in der Lage sein werden die Windzugkräfte auf das Geländer zu übertragen und vorliegend von den Klägern auch nur normgerechte Solarhaken nach DIN EN 10204 (Abnahmeprüfzeugnis Typ „3.1“) zur Nutzung geplant sind (z.B. SOLAR-HOOK – Das Befestigungssystem, vgl.

<https://stegback.net/root/storage/uploads/01682341892-technicaldatasheetSolarHookDE.pdf>

(Abruf zuletzt am 10.08.2023)

2.

Auch soweit die Beklagte von den Klägern ein *Sachverständigengutachten für den Brandschutz* (einen brandschutztechnischen Nachweis seitens eines Brandschutzbeauftragten) verlangt, ist dessen klägerische Nichtvorlage ebenfalls kein sachlicher Grund für eine Verweigerung der Zustimmung für das vorliegend von den Klägern zur Installation beantragte Balkonkraftwerk.

Es ist insbesondere auch unverhältnismäßig, wenn die Beklagte die von einem Brandschutzsachverständigen durchgeführte Prüfung dahingehend verlangt, inwieweit das Anleitern der Feuerwehr an ihrem Balkon mit einer Installation des Solarmoduls überhaupt noch möglich sei.

Die Kläger planen nur ein kleines Balkonkraftwerk. Der Balkon ist nicht aus Holz, es werden also z.B. keine heißen Teile auf ein Holzgeländer installiert, sondern ein Glas-Folien-Modul mittels Edelstahl-Haken auf ein Metallgeländer angebracht. Glas-/Folien-Module sind grundsätzlich nicht brennbar. Aufgrund der sehr geringen installierten Leistung von max. 600 Watt sind Brände sehr unwahrscheinlich. Wenn nicht mehr als 600 Watt an einem Hausanschluss betrieben werden, was vorliegend die maximal zur Installation vorgesehene Leistung ist (siehe Antrag), reicht die Energie nicht aus, um eine normgerechte Elektroinstallation zu überlasten. Bis heute ist diesseitig daher auch kein Fall der mittlerweile zahlreich installierten Balkonkraftwerke bekannt, wo eine solche Anlage Feuer gefangen hätte. Das vorliegend beantragte Modul (vom Typ Trina Vertex S TSM-DE09R.08) hat zudem eine CE-Kennzeichnung sowie die vom TÜV Rheinland bestätigten einschlägigen IEC-Zertifikate (Internationale Elektrotechnische Kommission), so dass die Produktsicherheit bestätigt ist und Produkthaftung greift. Außerdem haften die Kläger selbst nach ihrer Verkehrssicherungspflicht. Mehr als eine fachgerechte, den

allgemein anerkannten Regeln der Technik genügende Montage und Installation kann daher nicht von der Beklagten verlangt werden.

Was das Anleitern der Feuerwehr angeht, so ist es anerkannt, dass an dem Balkongeländer nur dann maximal 1,2 m (vorne, nicht an der Seite) für die Leitern der Feuerwehr freizuhalten sind, wenn schräg aufgeständerte Module an den Balkon angebracht würden. Aber selbst das wäre vorliegend bei der Breite des Balkonkraftwerks (ca. 1,7 m) und des Balkons (3 m) ebenfalls sichergestellt. Weil hier vorliegend zudem eine komplett senkrechte Installation beabsichtigt ist, wird das Anleitern gar nicht verhindert (die Feuerwehr kann im Brandfall die Leitern auch gegen das vertikal (nicht schräg) montierte Balkonkraftwerk selbst lehnen).

Auch von daher ist eine sachverständige Prüfung durch einen Brandschutzbeauftragten nicht erforderlich und stellt eine überzogene Forderung der Beklagten dar.

3.

Die darüber hinaus von der Beklagten vor der zur Zustimmung beantragten Installation des Balkonkraftwerks verlangte **sachverständige Prüfung der gesamten Hauselektrik** des Gebäudes (durch Vorlage eines Protokolls/einer Einschätzung eines Elektrofachbetriebs) ist ebenfalls vollkommen unverhältnismäßig.

Die Beklagte kann die Zustimmung zu dem Balkonkraftwerk daher nicht deswegen versagen, wenn eine solche Prüfung durch die Kläger nicht beauftragt wird. Vielmehr muss die Beklagte diese Zustimmung den Klägern auch ohne eine solche Prüfung erteilen. Die Nichtvorlage ist kein wichtiger Grund i.S.d. § 17 Abs. 1 Mietvertrag für eine Zustimmungsablehnung.

Das liegt daran, dass vorliegend die elektrische Leistung des Balkonsolarkraftwerks, wie bereits mehrfach ausgeführt, maximal 600 Watt beträgt und jede normgerecht errichtete Kundenanlage (bestehend aus allen Leitungen in dem Gebäude bis zum Hausanschlusskasten und Netzübergabepunkt) problemlos in der Lage ist, eine Anlage mit einer so geringen Leistung in ihr „Hausnetz“ aufzunehmen. Das bedarf keiner sachverständigen Prüfung durch einen Elektrofachbetrieb. Die Beklagte ist als Anschlussnehmerin und Grundstückseigentümerin selbst für diese Kundenanlage und dessen normgerechten Betrieb verantwortlich und die Kläger haben keine Zweifel, dass die Beklagte ihre Kundenanlage (also ihr „Hausnetz“) normgerecht betreibt und ihre eigene Hauselektrik gemäß DIN VDE 0105 in regelmäßigen Zeitabständen dementsprechend auch prüft bzw. geprüft hat. Eine Solaranlage (Einspeiseanlage) mit 600 Watt installierter Leistung kann ebenso wie der Anschluss größerer Elektroverbrauchsgeräte dann indes problemlos an solche „Hausnetze“ angeschlossen werden. Je nach Größe und Alter haben bereits Waschmaschinen zwischen 1.800 und 3.000 Watt an installierter elektrischer Leistung. Selbst ein Staubsauger hat oftmals noch 900 Watt. Die Fließrichtung des Stroms (d.h. ob Verbrauch (wie im Falle der Waschmaschine oder des Staubsaugers) oder ob Einspeisung (wie im Falle des Steckersolargeräts) vorliegt) ist insofern elektro- und sicherheitstechnisch nicht entscheidend. Ein entsprechender Zwei-Richtungs-Zähler oder Zähler mit Rücklaufsperrung gem. den Erfordernissen des Netzbetreibers wird selbstverständlich allein aufgrund Veranlassung des Netzbetreibers ebenfalls installiert werden, so dass Zweifel an der VDE- bzw. TAB-Konformität der geplanten Installation des Balkonkraftwerks nicht angebracht

sind und insbesondere keine rechtliche Grundlage für eine Zustimmungsverweigerung darstellen. Die Kläger haben die ganze Zeit die TAB- und VDE-Konformität des Anschlusses in den Mittelunkt ihrer Anfragen bei der Beklagten gestellt. Das Balkonkraftwerk wird darüber hinaus dem Netzbetreiber sowie der Bundesnetzagentur normkonform gemeldet werden, woran zu zweifeln kein Anlass besteht.

4.

Schließlich verlangt die Beklagte zur Zustimmungserteilung auch die **Montage durch einen Fachbetrieb** und zwar in Bezug auf die „gesamte Installation“. Auch das ist jedoch unverhältnismäßig und kann nicht von den Klägern als Voraussetzung für die Zustimmung zur Installation des Balkonkraftwerks verlangt werden.

Wenn die Kläger „nur“ die Installation der Einspeisesteckdose mit Energiesteckvorrichtung nach DIN VDE V 0628-1 und DIN VDE V 0100-551-1 durch einen Elektrofachbetrieb vornehmen lassen, ist das vollkommen ausreichend, vgl. ebenso:

<https://www.vde.com/de/fnn/themen/tar/tar-niederspannung/erzeugungsanlagen-steckdose>

3. Können steckerfertige Solaranlagen auch vom Laien angeschlossen und in Betrieb genommen werden?

Zunächst muss eine Elektrofachkraft prüfen, ob bei einem vorhandenen Stromkreis die Leitung und Absicherung für die Einspeisung ausreichend dimensioniert ist, um den Stromkreis vor Überlastung und vor Brand zu schützen. Evtl. muss von der Elektrofachkraft die vorhandene Sicherung gegen eine kleinere Sicherung getauscht und eine spezielle Energiesteckdose eingebaut werden. Wenn die steckerfertige Erzeugungsanlage über eine bereits vorhandene, spezielle Energiesteckdose angeschlossen werden kann (z. B. nach Vornorm DIN VDE V 0628-1 (VDE V 0628-1)) und ein Zweirichtungszähler vorhanden ist, kann das Stecker-Solargerät auch von Laien in Betrieb genommen werden.

Zudem ist zu beachten, dass für Stecker-Solargeräte Mitteilungspflichten gegenüber Netzbetreiber und Bundesnetzagentur (siehe Frage 4) bestehen.

(Abruf zuletzt am 10.08.2023)

Es stellt demgegenüber keinen wichtigen Grund i.S.d. § 17 Abs. 1 Mietvertrag für eine Zustimmungsablehnung dar, wenn die Beklagte, wie sie das vorgerichtlich aber wiederholend tat, auch in Bezug auf die „gesamte Installation“ des Balkonkraftwerks eine Durchführung durch einen Elektrofachbetrieb verlangt.

Vorliegend werden die beiden klagenden Mieter – siehe dazu bereits den Klagantrag – die Installation einer Einspeisesteckdose mit Energiesteckvorrichtung (also die Installation eines so genannten „Wieland“-Steckers (von der Firma Wieland oder einem anderen Hersteller)) vornehmen lassen, bevor sie das Balkonkraftwerk anschließen werden. Das erfolgt selbstverständlich normgerecht, also durch einen Elektrofachbetrieb. Dann ist es nach DIN VDE V 0628-1 und DIN VDE V 0100-551-1 aber ohnehin Aufgabe des Elektrikers, die Leitung bis zum Sicherungskasten zu überprüfen. Es besteht kein Anlass für eine Vermutung, dass das nicht erfolgen wird.

Die im Übrigen einzubringenden Einzelkomponenten des Steckersolargerätes werden lediglich eingehängt/fixiert, wofür eine Fachfirma nicht erforderlich ist und es daher unverhältnismäßig wäre, hier auch noch eine Montage durch einen Fachbetrieb zu verlangen. Die Begrenzung auf 600 W besteht genau deswegen, damit alle Installationen standhalten und eben auch durch Laien vorgenommen werden können. Sollte die Beklagte

hier ihrer eigenen Haustechnik nicht vertrauen, dann hat sie diese Bedenken zu begründen und Abhilfe zu schaffen. Das Balkonkraftwerk gehört zur gebräuchlichen Nutzung von Kundenanlagen, ebenso wie es Heizgeräte, Elektrogrills und Toaster, etc. auch sind. Die Beklagte hat zu gewährleisten, dass die gebräuchliche Nutzung möglich ist.

Die Kläger haben zudem in der beigelegten vorgerichtlichen Korrespondenz der Beklagten schon mehrfach versichert und sich dazu verpflichtet, die Balkonsolaranlage standfest und absturzsicher fachgerecht (VDE- und TAB-konform) und leicht rückbaubar sowie möglichst ohne Substanzeinwirkung auf die Mietsache anzubringen und zu betreiben und sämtliche baulichen Veränderungen an dem Gebäude/Balkon auf ein Minimum zu beschränken bzw. nur nach Absprache mit der Beklagten vorzunehmen.

5.

Einen *Nachweis der Haftpflichtversicherung*, mit dem auch die Risiken der Montage des Balkonsolarkraftwerks abgedeckt werden, haben die Kläger mit Schreiben vom 26. Juni 2023 (beigelegt als Anlage K 7) bereits vorgelegt ebenso wie einen *Nachweis der Hausratsversicherung*. In dem Schreiben der Versicherung heißt es wörtlich wie folgt:

Hiermit bestätigen wir Ihnen bedingungsgemäß, dass im Rahmen des obigen Vertrages die gesetzliche Haftpflicht als Inhaber und Betreiber einer Solaranlage/Photovoltaikanlage mitversichert ist. Die Anlage ist gemäß den Regeln der handwerklichen Kunst installiert werden.

Bei einer Balkon-Solaranlage die der Mieter auf eigene Kosten einbringt und auch die Gefahr trägt, handelt es sich um einen Hausratsgegenstand des Mieters. Hierzu bestätigen wir Versicherungsschutz im Rahmen der Hausratsversicherung.

(wörtliches Zitat aus der letzten Seite der Anlage K 7)

Die Beklagte kann die Zustimmung zu dem Balkonkraftwerk mithin auch nicht mit dem Grund ablehnen, es bestünde kein hinreichender Versicherungsschutz.

Auch fehlt es dem Balkonkraftwerk an keiner *öffentlich-rechtlichen Genehmigung*, denn eine solche (Bau-)Genehmigung braucht ein Balkonkraftwerk in Schleswig-Holstein nach § 61 Abs. 1 Nr. 3 a Landesbauordnung nicht (so genanntes verfahrensfreies Vorhaben), auch sonstige öffentlich-rechtlichen Genehmigungserfordernisse (z.B. Denkmalschutz) bestehen nicht.

Schließlich haben die Kläger auch ihre Bereitschaft zur Übernahme sämtlicher *Rückbaukosten* erklärt und auch ihre Bereitschaft zur Stellung entsprechender *Sicherheiten*. Hinsichtlich des von der Beklagten zwischenzeitlich angedachten „Mietvertragszusatzes“ und der in diesem Zusammenhang angekündigten „Sonderkaution“ haben die Kläger ebenfalls erklärt, dies für verhältnismäßige und faire Konditionen zu akzeptieren und sich dem zu unterwerfen.

Bereits mit Schreiben vom 31. Mai 2023 (Anlage K 5) haben die Kläger zudem der Beklagten geschrieben:

„Wir verpflichten uns auf unsere Kosten außerdem zur völligen Wiederherstellung des früheren Zustands im Falle unseres Auszuges.

Wir verpflichten uns schließlich auch, sämtliche etwaig erforderlichen öffentlich-rechtlichen Zustimmungen (behördlichen Genehmigungen o.ä.) pflichtgerecht und ebenfalls vollends auf unsere Kosten einzuholen und zudem dafür zu sorgen und einzustehen, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Vorschriften (zum Thema Brandschutz, etc.) eingehalten werden.“

(wörtliches Zitat aus Seite 2 der Anlage K 5)

Auch von daher besteht kein wichtiger Grund i.S.d. § 17 Abs. 1 Mietvertrag für eine Verweigerung der Zustimmung zur Installation des Balkonkraftwerkes.

6.

Nach alledem ist es unverhältnismäßig, wenn die Beklagte die Zustimmung verweigert. Die Beklagte ist daher zu verpflichten, dem Balkonkraftwerk, wie beantragt, zuzustimmen.

Dass der Beklagten zustehende Ermessen für die Zustimmungserteilung ist insofern nicht nur durch den oben zitierten Absatz 1 des § 17 Mietvertrag (wonach eine Versagung der Zustimmung nur aus „wichtigem Grund“ möglich ist) eingeengt, sondern auch deswegen, weil das hier von den Klägern beantragte Vorhaben der Stromerzeugung aus Solarenergie dient, mithin aus Erneuerbaren Energien. Eine solche Stromerzeugung steht nach den Wertungen des deutschen Gesetzgebers im überragenden öffentlichen Interesse (vgl. § 2 Satz 1 EEG 2023) und dient dem Klimaschutz.

Der Klimaschutz hat Verfassungsrang (vgl. Art. 20a GG): „Art. 20a GG ist eine justiziable Rechtsnorm, die den politischen Prozess zugunsten ökologischer Belange auch mit Blick auf die künftigen Generationen binden soll.“ (Zitat aus Leitsatz 2e. des sog. Klimabeschlusses des BVerfG, Beschluss vom 24. März 2021, Az: 1 BvR 2656/18, u.a. (BVerfGE 157, 30)).

Die Freiheitsgrundrechte der Kläger, insbesondere aus Art. 2 Abs. 1 GG, aber auch aus dem über Art. 14 GG geschützten Besitzrecht, schützen die Kläger daher in ihrer Abwehrfunktion auch vor einer einseitigen Verlagerung der durch Art. 20a GG aufgegebenen Treibhausgasminderungslast in die Zukunft: „Subjektivrechtlich schützen die Grundrechte als intertemporale Freiheitssicherung vor einer einseitigen Verlagerung der durch Art. 20a GG aufgegebenen Treibhausgasminderungslast in die Zukunft.“ (Zitat aus Leitsatz 4 des sog. Klimabeschlusses des BVerfG, Beschluss vom 24. März 2021, Az: 1 BvR 2656/18, u.a. (BVerfGE 157, 30)). Diese den Klägern zustehenden Grundrechte (auch Grundrechts auf intertemporale Freiheitssicherung genannt) wirken auch auf das vorliegende Privatrechtsverhältnis mit der Beklagten ein: Nach Art. 1 Abs. 3 GG binden die Grundrechte als unmittelbar geltendes Recht zwar an sich grundsätzlich nur die Gesetzgebung, die vollziehende Gewalt und die Rechtsprechung. Unter bestimmten, von der Rechtsprechung und Literatur über die Jahrzehnte entwickelten Voraussetzungen und in spezifischen Konstellationen können indes Grundrechte auch private Akteur:innen (untereinander) binden. Zwar sind für die Rechtsbeziehungen zwischen Privaten grundsätzlich (nur) die zivilrechtlichen Vorschriften maßgebend, aber die Grundrechte sind in diese eben auch und gerade (mittelbar) miteinzubeziehen. Oder anders ausgedrückt:

Bestehen mehrere Auslegungsmöglichkeiten, verdient diejenige den Vorrang, die die Grundrechte möglichst weitgehend zur Geltung bringt. Dementsprechend spricht man insoweit von der mittelbaren oder auch relativen – weil auch dem Ausgleich der Grundrechte untereinander dienenden – Drittwirkung der Grundrechte (vgl. BVerfGE 129,78, 102; 142, 74, Rn. 82).

Das aber wiederum bedeutet, dass der vorzitierte Klimabeschluss des Bundesverfassungsgerichts auch Auswirkungen auf das vorliegende mietrechtliche Vertragsverhältnis zwischen den Klägern und der Beklagten hat und zwar auch über das **Gebot der klimafreundlichen Auslegung** des bestehenden Miet- und Nutzungsrechts. Auch bei der Auslegung der mietvertraglichen Pflichten zwischen den Prozessparteien gilt: Wenn das aus den Klimazielen ablesbare, noch verfügbare CO₂-Budget immer weiter aufgebraucht wird, müssen künftige Aktivitäten mit CO₂-Ausstoß weitgehend verboten werden. Es ist dementsprechend auch in unserem Mietverhältnis „schon“ jetzt geboten, „Vorkehrungen zur grundrechtsschonenden Bewältigung der nach 2030 drohenden Reduktionslast zu treffen“ und „den Übergang zu Klimaneutralität rechtzeitig einzuleiten.“ (Zitate aus Rn. 247 f. aus dem Klimabeschluss des BVerfG vom 24. März 2021, aaO). Denn es müssen, wie es das Bundesverfassungsgericht in seinem Klimabeschluss formuliert hat, „in allen Lebensbereichen“, also auch bei der hier zu betrachtenden energetischen Versorgung des Mietwohnraums der Kläger, Entwicklungen einsetzen, die es ermöglichen, „dass von grundrechtlicher Freiheit auch später noch, dann auf der Grundlage CO₂-freier Verhaltensalternativen, gehaltvoll Gebrauch gemacht werden“ kann (Zitat aus Rn. 248 aus dem Klimabeschluss des BVerfG vom 24. März 2021, aaO).

Daraus folgt eine klimafreundliche Auslegungsmaxime auch der vorzitierten Norm des § 17 Abs. 1 Mietvertrag. Die Ansprüche der Kläger aus § 17 Abs. 1 des Mietvertrags sind klimafreundlich auszulegen und dies ist über das intergenerationelle Grundrecht (bzw. das intertemporale Allgemeine Persönlichkeitsrecht) auch gegenüber der Beklagten durchsetzbar.

Jedenfalls ist der Ermessensspielraum im Hinblick auf die Zustimmungserteilung in dem Sinne im öffentlichen Interesse reduziert als die Beklagte eben diese Zustimmung ihrerseits den Klägern mangels sachlichen wichtigen Verweigerungsgrundes erteilen muss (so genannte Ermessensreduzierung auf Null).

Nach alledem gibt es vorliegend keinerlei Grund für eine Versagung der Zustimmung zu dem Balkonsolarkraftwerk, sondern im Gegenteil einen den Klägern zustehenden Anspruch auf Erteilung dieser Zustimmung.

7.

Den Klägern ist es angesichts des Klimawandels auch nicht zumutbar, noch länger mit ihrem Vorhaben zuzuwarten. Zwar gibt es keine feste Zustimmungsfrist, aber die Beklagte hat auf die mehrfachen Anfragen und Fristsetzungen immer wieder wiederholend und teilweise sogar jeweils mit neuen Anforderungen reagiert. Das dauert nun schon seit November 2022 und dies lässt daher auch keine Abkehr von den unsachlichen und missbräuchlichen Begehren (insbes.: Gutachten zu Statik und Brandschutz sowie Prüfung der „gesamten Haustechnik hinterm Hauptzähler des Hauses“) erwarten.

Ergänzend sei dazu auf den zwar nicht direkt anwendbaren, aber analog als Rechtsgedanken heranziehbaren **Artikel 4 Absatz 3 der so genannten Notfallverordnung der EU** verwiesen (Verordnung des Europäischen Rates zur Festlegung eines Rahmens für einen beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien (Verordnung (EU) 2022/2577 des Rates vom 22. Dezember 2022, ABl. L 335/36), sog. Notfallverordnung), vgl.:

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32022R2577>

Wörtlich heißt es in Artikel 4 Absatz 3 dieser Notfallverordnung der EU dabei wie folgt:

(3) Beim Verfahren zur Genehmigungserteilung für die Installation von Solarenergieanlagen, einschließlich für Eigenversorgern im Bereich der erneuerbaren Energien, mit einer Kapazität von höchstens 50 kW gilt die Genehmigung als erteilt, wenn die zuständigen Behörden oder Stellen innerhalb eines Monats nach der Antragstellung keine Antwort übermittelt haben, sofern die Kapazität der Solarenergieanlagen die bestehende Kapazität des Anschlusses an das Verteilernetz nicht übersteigt.

Das bedeutet, dass dieser Art. 4 Absatz 3 eine so genannte Genehmigungsfiktion enthält, die eintritt, wenn eine „Behörde oder Stelle“ nicht binnen eines Monats nach Antragstellung eine Antwort in der Sache übermittelt (sondern immer nur etwa Folgendes tut: Bitte um Unterlagen zur weiteren Klärung des Sachverhalts, Entscheidung, Hinweis auf fehlende Genehmigungsfähigkeit, Vereinbarung eines Gesprächstermins). Das ist eine Art „Verbot der Salamtaktik“ und dieser aus dem Klimaschutz zu begründende Beschleunigungsgedanke lässt sich auch auf das Mietverhältnis übertragen: auch innerhalb dieses vertraglichen Rechtsverhältnisses ist es der Partei, die auf Zustimmung („Genehmigung“) der anderen Partei zur Umsetzung einer Klimaschutzmaßnahme angewiesen ist, nicht zumutbar, immer wieder „vertröstet“ zu werden. Zudem ist das Gericht befugt, die erforderliche Zustimmung durch Urteil zu ersetzen.

8.

Der Antrag ist zugleich auch auf Duldung der Maßnahmen gerichtet, weil mit der Rechtskraft des Zustimmungsurteils nur die Zustimmungserklärung als abgegeben gilt (§ 894 ZPO) und die Kläger aufgrund eines solchen Titels nur ein vertragliches Recht zur Durchführung der Arbeiten hätten. Die Beklagte muss dann die Arbeiten zur Installation des Balkonkraftwerks dann zwar auch dulden. Die Duldungsverpflichtung kann allerdings nicht aus dem alleinigen Zustimmungsurteil vollstreckt werden, sodass die Kläger noch einen Duldungstitel benötigen, der dementsprechend auch bereits mitbeantragt wird.

9.

Der Streitwert bestimmt sich nach dem Interesse der Kläger, § 3 ZPO. Die Kläger zahlen für das Balkonsolarkraftwerk und dessen fachgerechte Installation sowie die Installation der Spezialsteckdose insgesamt ca. 1.000 €. Sie rechnen bei den zur Installation beabsichtigten max. 600 Watt und der Sonnenscheindauer in Kiel mit jährlichen Stromproduktionsmengen von ca. 300 kWh/a, was bei einem derzeitigen Preis von durchschnittlich 46,27 ct/kWh (brutto) für Haushaltsstrom eine jährliche Ersparnis der Stromkosten in Höhe von ca. 140,- € ausmacht und gegengerechnet gegen die Kosten für 20 Jahre (140 x 20 = 1.000) ca. 1.800,- € an Streitwert bedeutet.

Qualifiziert elektronisch signiert

Rechtsanwalt
Dr. Dirk Legler