Update Bauen und Immobilien

Aufstellen eines Balkonkraftwerkes darf bei fehlender Substanzbeeinträchtigung nicht vom Vermieter untersagt werden

AG Köln, Urteil vom 26.09.2023 – 222 C 150/23

Die Mieter fragten den Vermieter um Erlaubnis, ein sogenanntes „Balkonkraftwerk“, bestehend aus Solarpaneelen, installieren zu dürfen. Als dieser die Genehmigung verweigerte, klagten die Mieter und führten an, die Verweigerung der Zustimmung durch den Vermieter sei rechtsmissbräuchlich. Dies ergebe sich schon daraus, dass die Installation und der spätere Rückbau der Solarpaneele ohne eine Substanzbeeinträchtigung möglich wären. Von einer optischen Beeinträchtigung sei nicht auszugehen, da zukünftig vermehrt Balkonkraftwerke eingesetzt werden würden, und so aufgrund der Normalisierung keine optische Beeinträchtigung gegeben wäre. Zudem könnten die Solarpaneele auch so befestigt werden, dass auch keine optische Beeinträchtigung während der Mietzeit bestehen würde. Grund für die erfragte Erlaubnis sei neben den zu sparenden Energiekosten auch die umweltbewusste Einstellung der Mieter.

Das Gericht gab ihnen zumindest unter der Voraussetzung einer fehlenden optischen Beeinträchtigung und unter der Auflage, eine Sicherheit für den möglichen Rückbau der Solarpaneele an den Vermieter zu leisten, recht. Der mitgemietete Balkon stehe den Mietern grundsätzlich zur freien Verfügung, so weit nicht in die Eigentumsrechte des Vermieters eingegriffen werde. Bei einer optischen Beeinträchtigung sei ein solcher Eingriff jedoch anzunehmen, sodass die Zustimmung verweigert werden darf. Die Erteilung der Zustimmung zu einer baulichen Veränderung stehe dabei grundsätzlich nach Maßgabe des Mietvertrages im Ermessen des Vermieters, der dieses jedoch nicht missbräuchlich ausüben darf. Eine missbräuchliche Verweigerung der Zustimmung liege hier aber nur bei fehlender optischer Beeinträchtigung vor. Unerheblich war der Vortrag der Mieter bezüglich der zukünftig etwaigen vermehrten Verwendung von Balkonkraftwerken, da es sich hierbei um unüberprüfbare zukünftige Szenarien handele. Dasselbe gelte für den Vortrag zum umweltbewussten Leben der Mieter, da dies nicht objektiv überprüfbar und schon gar nicht für den Vermieter vertraglich bindend sei. Auch der mögliche Minderertrag und die eingeschränkte Nutzbarkeit des Balkons bei der hilfsweise beantragten Bodeninstallation seien irrelevant, da es um ein freiwilliges Vorhaben der Mieter gehe.

Bedeutung für die Praxis

Vermieter müssen der Errichtung eines Balkonkraftwerkes zumeist nicht zustimmen, soweit diese mit einer optischen Beeinträchtigung einhergeht. Liegt diese Beeinträchtigung jedoch nicht vor und sind die Solarpaneele rückbaufähig, muss der Vermieter die Zustimmung erteilen. Er kann diese von einer Sicherheitsleistung durch den Mieter abhängig machen. Mieter benötigen weiterhin nach Maßgabe des entsprechenden Mietvertrages die Zustimmung des Vermieters zur Errichtung eines Balkonkraftwerkes. Je geringer die Beeinträchtigungen des Mietobjektes hierbei sind, desto wahrscheinlicher ist es, dass eine Verweigerung der Zustimmung rechtsmissbräuchlich wäre.