Rechtsanwälte Günther

Partnerschaft

Rechtsanwälte Günther • Mittelweg 150 • 20148 Hamburg

Oberlandesgericht Hamm
Heßlerstraße 53
59065 Hamm

per beA

Clara Goldmann LL.M. (Sydney) *
Dr. Michéle John *
Dr. Dirk Legler LL.M. (Cape Town) *
Dr. Roda Verheyen LL.M. (London) *
André Horenburg * [1]
John Peters *
Victor Görlich
Dr. Johannes Franke
Anja Popp
Dr. Ammar Bustami
Juliane Willert LL.M. (Berkeley)
Simon Simanovski

Dr. Ulrich Wollenteit [1] (Of Counsel)

Michael Günther * (bis 31.12.2022)
Hans-Gerd Heidel * (bis 30.06.2020)

[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

09.09.2026
00072/26 /L /jw
Mitarbeiterin: Birgit Westphal
Durchwahl: 040-278494-21
E-Mail: westphal@rae-guenther.de

Unterlassungsklage

der **Deutschen Umwelthilfe e.V.,** Fritz-Reichle-Ring 4, 78315 Radolfzell, vertreten d.d. Vorstand,

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Günther, Mittelweg 150, 20148 Hamburg

g e g e n

1) die **Vonovia Kundenservice GmbH**, Universitätsstraße 133, 44803 Bochum, vertr. d.d. Geschäftsführer,

- Beklagte zu 1) -

2) die **Vonovia SE**, Universitätsstraße 133, 44803 Bochum, vertr. d.d. Vorstand

- Beklagte zu 2) -

wegen: Unterlassen der Nutzung der unwirksamen Gestattungsvereinbarung für Balkonkraftwerke

Gegenstandswert: 50.000,00 EUR.

Namens und im Auftrag der Klägerin erheben wir Unterlassungsklage

und beantragen:

1. **Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, es bei Meidung eines vom Gericht für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zur Höhe von 250.000,00 EUR zu unterlassen, gegenüber Verbrauchern gemäß § 13 BGB die nachfolgenden oder inhaltsgleiche Klauseln in ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen („Gestattungsvereinbarung“) im Zusammenhang mit der Gestattung von Steckersolargeräten nach § 554 Abs. 1 S. 1 BGB in Wohnraummietverhältnissen zu verwenden oder sich auf diese Klauseln zu berufen:**

   „2. Sämtliche zum Zeitpunkt der Errichtung der PVA geltenden rechtlichen Bestimmungen, technischen Richtlinien, VDE/DIN-Normen und die Anforderungen dieser Gestattungsvereinbarung sowie des als Anlage beigefügten „Technischen Leitfadens“ sind zwingend einzuhalten.

   „Im Sinne eines unauffälligen und einheitlichen Erscheinungsbildes des Gebäudes darf nur eine PVA in einer dunklen gedeckten Farbe (z.B. schwarz, dunkelgrau oder dunkelblau) installiert werden.“

   „5. Der Mieter hat die PVA auf seine Kosten ordnungsgemäß zu unterhalten und zu überwachen, insbesondere für deren verkehrssicheren Zustand zu sorgen. Der Vermieter ist jederzeit zur Überprüfung der Anlage berechtigt. Die Kosten der Überprüfung gehen zu Lasten des Mieters, falls dabei festgestellt

wird, dass sich die PVA in einem mangelhaften Zustand befunden hat.“

„6. Der Mieter stellt den Vermieter von der Haftung für sämtliche durch die PVA evtl. verursachten Schäden frei.“

„7. Sollte es wegen der Durchführung von Instandhaltungs-/-setzungsarbeiten oder Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sein, die PVA vorübergehend zu entfernen, verpflichtet sich der Mieter bereits jetzt, die PVA auf seine Kosten abzubauen und ggf. wieder anzubringen.“

„9. Die Gestattungsvereinbarung ist aus wichtigem Grund jederzeit widerruflich.“

„Technischer Leitfaden

Technische Voraussetzungen für die Installation der mietereigenen Photovoltaik-Anlage (Normen und VDE-Anwendungsregeln)

2. Eine Außensteckdose muss sich nach der NORM DIN E 61140 (VDE 0140-1) im Balkonbereich befinden. Eine Kabelverlegung ist nicht gestattet.
3. Eine dauerhafte feste Verbindung zum Gebäude ist nicht gestattet. Damit wird auch die Montage im Wärmedämmverbundsystem, Bohrlöcher in der Wandfarbe der Fassade und der Eingriff in die Statik der Balkonplatten ausgeschlossen.
5. Installationen sind höhen- und positionsspezifisch nach Windlasten auszulegen.
6. Das Modulglas muss die Anforderungen an Vertikalverglasungen nach DIN 18008-1 einhalten.
7. Die entsprechenden Anforderungen an die Leitungsdimensionierung, Anschlussart und Schutzeinrichtungen sind in der Vornorm DIN VDE 0100-551-1 aufgeführt.“

2. **Die Beklagte zu 2) wird verurteilt, es bei Meidung eines vom Gericht für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zur Höhe von 250.000,00 EUR zu unterlassen, gegenüber Verbrauchern gemäß § 13 BGB die nachfolgenden oder inhaltsgleiche Klauseln in ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen**

(„Gestattungsvereinbarung“) im Zusammenhang mit der Gestattung von Steckersolargeräten nach § 554 Abs. 1 S. 1 BGB in Wohnraummietverhältnissen zu verwenden oder sich auf diese Klauseln zu berufen:

„2. Sämtliche zum Zeitpunkt der Errichtung der PVA geltenden rechtlichen Bestimmungen, technischen Richtlinien, VDE/DIN-Normen und die Anforderungen dieser Gestattungsvereinbarung sowie des als Anlage beigefügten „Technischen Leitfadens“ sind zwingend einzuhalten.

„Im Sinne eines unauffälligen und einheitlichen Erscheinungsbildes des Gebäudes darf nur eine PVA in einer dunklen gedeckten Farbe (z.B. schwarz, dunkelgrau oder dunkelblau) installiert werden.“

„5. Der Mieter hat die PVA auf seine Kosten ordnungsgemäß zu unterhalten und zu überwachen, insbesondere für deren verkehrssicheren Zustand zu sorgen. Der Vermieter ist zur Überprüfung der Anlage berechtigt, soweit Anhaltspunkte oder Beschwerden vorliegen, dass die PVA durch den Mieter nicht in einem verkehrssicheren Zustand betrieben wird. Die Kosten der Überprüfung gehen zu Lasten des Mieters, falls dabei festgestellt wird, dass sich die PVA in einem mangelhaften Zustand befunden hat.“

„6. Der Mieter stellt den Vermieter von der Haftung für sämtliche durch die PVA evtl. verursachten Schäden frei.“

„7. Sollte es wegen der Durchführung von Instandhaltungs-/-setzungsarbeiten oder Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sein, die PVA vorübergehend zu entfernen, verpflichtet sich der Mieter bereits jetzt, die PVA auf seine Kosten abzubauen und ggf. wieder anzubringen.“

„9. Die Gestattungsvereinbarung ist aus wichtigem Grund jederzeit widerruflich.“

„Technischer Leitfaden

Technische Voraussetzungen für die Installation der mietereigenen Photovoltaik-Anlage (Normen und VDE-Anwendungsregeln)

2. Eine Außensteckdose muss sich nach der NORM DIN E 61140 (VDE 0140-1) im Balkonbereich befinden. Eine Kabelverlegung ist nicht gestattet.
3. Eine dauerhafte feste Verbindung zum Gebäude ist nicht gestattet. Damit wird auch die Montage im Wärmedämmverbundsystem, Bohrlöcher in der Wandfarbe der Fassade und der Eingriff in die Statik der Balkonplatten ausgeschlossen.
5. Installationen sind höhen- und positionsspezifisch nach Windlasten auszulegen.
6. Das Modulglas muss die Anforderungen an Vertikalverglasungen nach DIN 18008-1 einhalten.
7. Die entsprechenden Anforderungen an die Leitungsdimensionierung, Anschlussart und Schutzeinrichtungen sind in der Vornorm DIN VDE 0100-551-1 aufgeführt."

3. **die Klage gem. § 6a UKlaG im Verbandsklageregister bekannt zu machen.**

Für den Fall des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen beantragen wir zudem schon jetzt,

die Beklagte ohne mündliche Verhandlung durch Anerkenntnis- oder Versäumnisurteil zu verurteilen.

<u>Begründung</u>:

Die vorliegende Unterlassungsklage betrifft die Ermöglichung der Installation von Steckersolargeräten oder auch sog. Balkonkraftwerken, mit denen Mieter:innen selbst Strom erzeugen und an der Energiewende partizipieren können. Hierbei befestigen Mieter:innen an ihren Balkonen Solarpaneele. Der erzeugte Strom wird dann in den Wohnungsstromkreislauf eingespeist und direkt vor Ort durch die Mieter:innen verbraucht. Die Installation ist nach § 554 Abs. 1 S. 1 BGB privilegiert und muss im Regelfall durch den Vermieter gestattet werden. Die Beklagte ist ein bundesweit tätiges Immobilienunternehmen. Hierbei werden nach eigenen Angaben teilweise Tochterunternehmen als Vermieter tätig, wobei die Beklagte zu 1) teilweise oder überwiegend die Abwicklung und Verwaltung der Mietverträge übernimmt. Die Beklagte zu 1) ist auch Ansprechpartnerin für Mieter:innen, wenn diese ein Steckersolargerät installieren wollen. Wenn Mieter:innen dies anfragen, macht die Beklagte zu 1) ihre Zustimmung zur Installation von Stecksolargeräten jedoch von der mieterseitigen Zustimmung zu einer Gestattungsvereinbarung abhängig. Diese Gestattungsvereinbarung ist indes unwirksam, da sie überzogene

Anforderungen an die Installation der Geräte stellt, Mieter:innen die Installation damit über Gebühr erschwert und im Ergebnis die Privilegierung des § 554 Abs. 1 S. 1 BGB untergräbt.

Die Klage ist wie folgt strukturiert:

I. Zulässigkeit 8

1. Formelle Anforderungen 8
2. Statthafte Klage 8

II. Begründetheit 9

1. Tatbestand 9

a) Die Beklagten 9
b) Die Mieter:innen 11

2. Beanstandete Klauseln sind unwirksam 12

a) Die Installation eines Balkonkraftwerks ist generell zulässig 12
b) Beschränkung der Installation in Gestattungsvereinbarung unzulässig 13

aa) Die Gestattungsvereinbarung der Beklagten sind AGB 14
bb) Unangemessene Benachteiligung der Mieter:innen der Beklagten durch die Gestattungsvereinbarung, insbesondere der im Klageantrag genannten Bestimmungen 14

(i) Wesentliche Grundgedanken des § 554 Abs. 1 BGB 14
(ii) Benachteiligende Abweichungen durch die Gestattungsvereinbarung der Beklagten 16

(1) Ausschluss der nach § 554 Abs. 1 S. 2 BGB zwingenden Einzelfallprüfung 16
(2) Gesetzeswidrige (Wieder-)Einführung des durch § 554 Abs. 1 BGB zu überwindenden mieterseitigen Aufwands 17
(3) Auferlegung unverhältnismäßiger Anforderungen zur Erlangung der Zustimmung der Beklagten zur Installation durch die im Klageantrag genannten Klauseln 17

(a) Ziff. 2 Abs. 1 und Technischer Leitfaden Ziff 2. und 7 - Schuko-Stecker ist ausreichend und unbestimmte, irreführende und unzureichende Bestimmung der technischen Anforderungen 18
(b) Ziff. 2 Abs. 3 - Farbvorauswahl 21
(c) Ziff. 5 - Überprüfung durch Vermieter nicht zulässig 22
(d) Ziff. 6 - Haftungsfreizeichnung 23
(e) Ziff. 7 - Demontage bei Instandhaltungs-/-setzungsarbeiten 24
(f) Ziff. 9 - Widerruflichkeit der Gestattung bei berechtigter Mieterbeschwerde 25
(g) Ziff. 2 des Technischen Leitfadens - Keine Neuinstallation einer Außensteckdose möglich 26
(h) Ziff. 3 des Technischen Leitfadens – Untersagung baulicher Maßnahmen und Ausschluss dauerhafter Verbindung 27
(i) Ziff. 5 des Technischen Leitfadens - Nachweis der Berechnung von Windlasten 27
(j) Ziff. 6 des Technischen Leitfadens - Unbestimmte Vorgaben bezüglich anzubauender Solarmodule 28

(k) Abschließende Bemerkung 30
3. Unterlassungsanspruch gegen die Beklagten 30
a) Verwendung durch die Beklagte zu 1) 30
b) Verwendung durch die Beklagte zu 2) 31
4. Streitwert 32

I. Zulässigkeit

1. Formelle Anforderungen

Die Klägerin ist als Deutsche Umwelthilfe in der Liste nach § 4 des UKlaG bzw. dem Verzeichnis der Europäischen Kommission nach Artikel 5 Abs. 1 S. 4 der Richtlinie (EU) 2020/1828 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2020 über Verbandsklagen zum Schutz der Kollektivinteressen der Verbraucher und zur Aufhebung der Richtlinie 2009/22/EG (ABl. L 409 vom 4.12.2020, S. 1) eingetragen. Die Liste ist öffentlich zugänglich und auf der Website des Bundesjustizamts einsehbar.[1]

Sie wird außerdem vorgelegt als

Anlage K1.

Die Klage soll den Verbraucherschutz und die Energiewende, also letztlich die deutschen Klimaziele schützen und fällt somit in den Satzungszweck der Deutschen Umwelthilfe. Die Satzung wird vorgelegt als

Anlage K2.

2. Statthafte Klage

Die Klage ist gem. § 1, 3, 5 UKlaG als Unterlassungsklage statthaft. Sie verfolgt die Unterlassung der Nutzung der unwirksamen Muster-Gestattungsvereinbarung samt Anlage „Technischer Leitfaden“ (aktuelle Fassung aus August 2026). Diese Muster-Vereinbarung wird nebst den üblichen Muster-Anschreiben (die die Beklagte an die Mietenden der Vonovia versendet) einmal in der Fassung vom 09.12.2025 vorgelegt als

Anlage K3.

[1] https://www.bundesjustizamt.de/SharedDocs/Downloads/DE/Verbraucherschutz/Liste_qualifizierter_Einrichtungen.pdf?__blob=publicationFile&v=5.

Als

Anlage K4

wird die aktualisierte Fassung aus August 2026 vorgelegt. Die Dezember-Fassung mit den Übersendungsschreiben illustriert jedoch, wie die Abwicklung und Kommunikation innerhalb des Konzerns funktioniert. Die aktualisierte Fassung aus August 2026 wurde der Klägervertreterin der Klägerin durch die Beklagte zu 2) in Antwort auf die außergerichtliche Abmahnung und Aufforderung zur Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung übersandt. Die Beklagte selbst datiert die Vereinbarung auf den 28.08.2025. Die Klage bezieht sich auf diese laut Beklagter zu 2) aktuelle Fassung.

Diese vorformulierte Muster-Gestattungsvereinbarung wird von den Beklagten in einer Vielzahl von Fällen als AGB gegenüber Wohnraummieter:innen, also Verbraucher:innen im Sinne des § 13 BGB, verwendet. Sie wird gerade nicht personalisiert oder für den Einzelfall angepasst. Da sie nicht den Voraussetzungen des § 554 BGB entspricht, sondern unwirksame, darüber hinausgehende Anforderungen an alle Mieter:innen stellt, ist sie unwirksam. Dies wurde für ähnliche Gestattungsvereinbarungen anderer Vermieter:innen vereinzelt auch schon auf amtsgerichtlicher Ebene festgestellt. Es gibt allerdings keine ober- oder höchstgerichtliche Entscheidung zur Frage der zulässigen Anforderungen an Mieter:innen bei der Installation von Steckersolargeräten nach § 554 Abs. 1 S. 1 BGB.

Die Klage ist zulässig.

II. Begründetheit

Die Klage ist gegen beide Beklagten begründet, weil sie gemeinsam wiederholt unwirksame AGB zulasten von Verbraucher:innen nutzen, sodass diesbezüglich ein Unterlassungsanspruch gegen sie besteht.

1. Tatbestand

a) Die Beklagten

Die Beklagte zu 2) ist eine der größten Vermieter:innen von Wohnraum in Deutschland. Die Beklagte agiert dabei als Mutterkonzern und Servicegesellschaft sowie Verwalterin. Ende 2023 gehörten 631 rechtliche Einheiten zur Unternehmensgruppe von Vonovia, davon 426 im Inland. Diese Tochterunternehmen halten die Immobilienbestände. Teilweise vermietet die Beklagte zu 2) im Namen und auf Rechnung der Tochtergesellschaften, in deren Eigentum die Häuser stehen. Die Abwicklung des Mietverhältnisses findet aber über die Beklagte zu 1) statt.

Sie vermietet vielfach Wohnraum an Verbraucher:innen. Hierin wird, sofern vorhanden, regelmäßig auch das Nutzungsrecht am Balkon übertragen.

Die Beklagte zu 2) nimmt im Konzern die Funktion der Managementholding wahr – sie legt die Gesamtstrategie fest und übernimmt Bewirtschaftungs-, Finanzierungs-, Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben für die Gruppe. Für die operativen Unterstützungsfunktionen hat sie eigene Servicegesellschaften gegründet, die zentral in Shared-Service-Centern gebündelt sind, um Skaleneffekte zu erzielen und den einzelnen Konzerngesellschaften eigene Funktionen zu ersparen. Dies ergibt sich unter anderem aus dem Geschäftsbericht der Beklagten zu 2), vorgelegt als

Anlage K5.

Die Abwicklung der Mietverträge obliegt dabei der Beklagten zu 1). Diese handelt aber wiederum innerhalb der Konzernstrukturen und Leitlinien der Beklagten zu 2). Sie gibt die Leitlinien, die Vertragsinhalte und letztlich auch die übergreifend genutzten AGB-Klauseln vor. Diese inhaltliche Anweisungskette spiegelt sich auch in der organschaftlichen Verkettung der Vonovia Gesellschaften wider:

Die Beklagte zu 1), die Vonovia Kundenservice GmbH, hat ausweislich des Handelsregisterauszugs, vorgelegt als

Anlage K6

mit der Vonovia Operations GmbH als herrschendem Unternehmen einen Gewinnabführungsvertrag geschlossen.

Auch die Vonovia Operations GmbH hat wiederum einen Gewinnabführungsvertrag mit der Deutsche Annington Immobilien SE, Rechtsvorgängerin der Vonovia SE geschlossen. Dies geht aus dem als

Anlage K7

vorgelegten Handelsregisterauszug der Vonovia Operations GmbH und dem bereits als Anlage K5 vorgelegten Geschäftsbericht der Vonovia SE auf S. 202 hervor.

Letztlich arbeitet die Vonovia Kundenservice GmbH über die Vonovia Operations GmbH auf Rechnung der Vonovia SE.

Der Aufforderung zur Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung sind die Beklagten nicht nachgekommen und konnten so die Befürchtung der Wiederholungsgefahr nicht ausräumen. Die Beklagte zu 1) hat sich auf die Aufforderung aus August gar nicht gemeldet, die Beklagte zu 2) hat nur generisch ausgeführt,

dass die Kritik nicht gerechtfertigt sei und eine leicht aktualisierte Gestattungsvereinbarung übersandt (dazu bereits oben). Im Bestreitensfall kann die Korrespondenz selbstverständlich vorgelegt werden.

b) Die Mieter:innen

Viele Mieter:innen der Beklagten wohnen ausschließlich im angemieteten Wohnraum und verfügen nicht über eigene Eigentumswohnungen oder anderes Wohneigentum. Wenn diese Mieter:innen also an der Energiewende partizipieren möchten und sich insbesondere selbst mit grünem Strom versorgen wollen, sind sie auf den beschränkten Platz der Mietwohnung angewiesen und können in aller Regel nicht auf Alternativflächen selbst anderweitig Strom erzeugen. Möchten Mieter:innen also aktiv an der Energiewende mitwirken und selbst günstigen Strom erzeugen, bleiben ihnen nur Steckersolargeräte (im Folgenden auch PVA für Photovoltaikanlage abgekürzt).

Diese werden am oder auf dem Balkon oder der Terrasse angebracht. Dies erfolgt ohne Eingriff in die Bausubstanz. Das Steckersolargerät kann bei Auszug rückstandsfrei zurückgebaut werden, sodass dem berechtigten Konservierungsinteresse der Vermieter:innen im Allgemeinen und hier der Beklagten nachgekommen wird.

Stecksolargeräte erzeugen wie andere gängige PV-Module aus der einfallenden Sonneneinstrahlung Strom. Dieser wird dann in den Stromkreislauf der Wohnung der Mieter:innen eingespeist und kann so vor Ort verbraucht werden. Es sind keine speziellen Zähler für die Verwendung erforderlich, anders als z.B. bei der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung oder einer Versorgung über Mieterstrom nach §§ 42a, 42b EnWG.

Aufgrund der Einfachheit der Handhabung und der sofortigen Kosten- und fossiler Energieersparnis, werden die Steckersolargeräte (oft auch Balkonkraftwerke genannt) in vielerlei Hinsicht gefördert. So ist der Kauf der Geräte umsatzsteuerprivilegiert, die Anbringung wurde im Mietrecht in § 554 BGB privilegiert, die Anmeldung der Geräte im Marktstammdatenregister wurde vereinfacht und zuletzt werden die Geräte immer erschwinglicher und dürfen nun mit bis zu 800 Watt Leistung installiert werden.[2] Insbesondere die Vereinfachung des sonst relativ komplizierten und zunächst für professionelle Energieversorger vorgesehenen Anmeldeverfahrens im Marktstammdatenregister war ein wichtiger Schritt für die Zugänglichkeit und Handhabbarkeit von Steckersolargeräten.

Ein wesentlicher Grund für die jeweiligen Privilegierungen ist der positive Beitrag zur Energiewende und die Ermächtigung von sonst in der Entscheidungsfreiheit in

---

[2] https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Downloads/J-L/kurzinformation-zu-steckersolargeraeten.pdf?__blob=publicationFile&v=11#:~:text=Ein%20Steckersolarger%C3%A4t%20ist%20eine%20kleine,Steckdose%20in%20das%20Haushaltsnetz%20eingespeist.

Puncto energetische Qualität, Energiebezug und Energieverbrauch stark eingeschränkten Mieter:innen. Während Wohnraumeigentümer:innen selbst über Sanierung, Heizungsart und Energieerzeugung entscheiden können, können Mieter:innen das nicht. Mit Steckersolargeräten können sie aber (teilweise) eigene günstige und grüne Energie erzeugen. Diese Erwägung liegt schließlich auch jüngst aufgelegten staatlichen Förderprogrammen zugrunde, die ausdrücklich darauf zielen, insbesondere einkommensschwachen Mieter:innen die Installation von Stecksolargeräten zu ermöglichen.[3]

2. Beanstandete Klauseln sind unwirksam

Die hier beanstandeten Klauseln sind unwirksam. Denn grundsätzlich ist die Installation eines Balkonkraftwerks zulässig, braucht aber die Erlaubnis des Vermieters. Diese ist nur in Ausnahmefällen nicht zu erteilen. Hier ist schon höchst zweifelhaft, die Angelegenheit überhaupt in AGB und nicht im Nachgang zu einer eigentlich erforderlichen Einzelfallprüfung individualvertraglich zu regeln. Jedenfalls sind aber die hier angegriffenen Klauseln unwirksam.

a) Die Installation eines Balkonkraftwerks ist generell zulässig

Die Installation von Steckersolargeräten durch Mieter:innen ist in aller Regel zulässig und darf vertraglich nicht beschränkt werden.

Die von interessierten Mieter:innen der Beklagten ins Auge genommene Installation eines Stecksolargerätes lässt sich bereits als vertragsgemäßen Gebrauch des Balkons ansehen, denn sie erfolgt in der Regel ohne Einwirkung auf die Substanz des Gebäudes oder der Wohnung bzw. des Balkons rein durch fachgerechte Befestigung an der Balkonbrüstung. In diesem Fall ist dann auch keine Gestattung durch den Vermieter erforderlich. Nur wenn eine bauliche Veränderung vorgenommen wird, kommt § 554 BGB überhaupt zur Anwendung.

Sofern man die Installation gleichwohl als Veränderung des zur Nutzung überlassenen Balkons ansieht, bestünde ein Zustimmungserfordernis seitens der Beklagten, die aber zu erteilen wäre, ohne überzogene weitere Anforderungen an die Installation zu stellen.

Nach der Rechtsprechung des BGH (insbes. Urteil vom 04. September 2011, VIII ZR 10/11) bedürfen bauliche Veränderungen eines Nutzers/Mieters zwar grundsätzlich einer Zustimmung durch den Vermietenden, dabei darf diese Zustimmung aber nur aus sachlichen Gründen verweigert werden. Das den Vermietern hier zustehende Ermessen bei Zustimmungserteilung darf auch nach dem BGH mithin nicht rechtsmissbräuchlich ausgeübt werden, was letztendlich nichts anderes bedeutet: die Zustimmung zu nutzerseitigen baulichen Veränderungen darf nur aus

[3] https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/bukea/themen/energie/erneuerbare-energien/photovoltaik/solarstrom-fuer-mieter-innen/strom-vom-balkon-foerderung-1054204

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).

Seit Inkrafttreten des so genannten „Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen“ zum 17.10.2024 haben Mieter:innen sogar einen gesetzlichen Anspruch auf die vermieterseitige Zustimmung nach § 554 Abs. 1 S. 1 BGB. Nach § 554 Abs. 1 BGB kann der Mieter:in nämlich verlangen, dass der Vermieter ihm solche „bauliche Veränderungen der Mietsache“ erlaubt, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen. Dieser Anspruch besteht nur dann nicht, wenn die bauliche Veränderung der Vermieterin auch unter Würdigung der klägerischen Interessen nicht zugemutet werden kann.

Das Anbringen von Steckersolargeräten ist also nach § 554 BGB privilegiert.

Vermieter:innen dürfen die Gestattung der Anbringung nur versagen, wenn gewichtige Vermieterinteressen die Mieterinteressen überwiegen und Vermieter:innen dies nachweisen. Aufgrund der Privilegierung dürfen Vermieter:innen insbesondere nicht ohne Einzelfallprüfung strenge und überzogene Anforderungen an die Gestattung des Steckersolargeräts stellen.

So sind Einschränkungen oder Anforderungen, die mehr als eine Installation nach dem aktuellen Stand der Technik, das Vorhalten einer Haftpflichtversicherung oder die Einholung etwaig erforderlicher behördlicher Genehmigungen in der Regel aber nicht erforderlich und dem Mietenden zumutbar, weil Sie das Mieterinteresse zu sehr einschränken, ohne dass es dafür einen Grund im schutzwürdigen Vermieterinteresse gibt. Sie dürfen folglich nicht in eine allgemeine Vereinbarung aufgenommen werden. Genau das passiert aber in der Gestattungsvereinbarung der Beklagten.

b) Beschränkung der Installation in Gestattungsvereinbarung unzulässig

Die Beklagten machen die Gestattung der Anbringung eines Steckersolargeräts nach eigenen Angaben, wie z.B. ausgeführt in einem Schreiben an einen Mieter am 05.12.2025, bereits beigefügt in der **Anlage K3,** in allen Fällen von der Unterzeichnung einer Gestattungsvereinbarung abhängig. Die Zustimmung zur Gestattungsvereinbarung sei für die Installation eines Stecksolargeräts unerlässlich.

Diese Gestattungsvereinbarung, inklusive der beiliegenden Technischen Bedingungen, stellt allerdings überzogene Anforderungen an die Zustimmung zur Anbringung des Steckersolargeräts, die weit über die oben genannten Anforderungen

für den Regelfall hinausgehen. Damit ist sie unwirksam, weil sie zu stark vom Leitbild der Privilegierung nach § 554 BGB abweicht und damit nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 und § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam ist.

aa) Die Gestattungsvereinbarung der Beklagten sind AGB

Die Gestattungsvereinbarung sind AGB. Sie sind vorformuliert und werden von den Beklagten nach eigenen Angaben in allen Fällen der Anbringung eines Steckersolargerätes genutzt. Hierbei ist es unerheblich, welche Gesellschaft als Vermieterin des Wohnobjekts fungiert. Für alle Mietobjekte unter dem Dach der Beklagten zu 2) wird durch die Beklagte zu 1) die Gestattungsvereinbarung an Mieter:innen versendet und im Namen der Vermietungsgesellschaft sowie der Beklagten zu 2) abgeschlossen.

bb) Unangemessene Benachteiligung der Mieter:innen der Beklagten durch die Gestattungsvereinbarung, insbesondere der im Klageantrag genannten Bestimmungen

Die Gestattungsvereinbarung ist gem. §§ 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 S. 1 BGB unwirksam, da sie von § 554 Abs. 1 BGB abweicht, diese Abweichung mit wesentlichen Grundgedanken des § 554 Abs. 1 BGB nicht zu vereinbaren ist und die Mieter:innen der Beklagten daher entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt.

(i) Wesentliche Grundgedanken des § 554 Abs. 1 BGB

Wesentliche Grundgedanken des § 554 Abs. 1 BGB sind bereits beschrieben worden. Zusammenfassend soll der § 554 Abs. 1 BGB die Installation von Steckersolargeräten vereinfachen und damit die Energieautonomie und Mitwirkungsmöglichkeiten an der Energiewende fördern und das Vorhaben der Installation eines Steckersolargeräts privilegieren.

Die Ergänzung des § 554 Abs. 1 BGB um eine Privilegierung der Installation von Stecksolargeräten soll zunächst zum Abbau von mietrechtlichen Hindernissen des angestrebten verstärkten Ausbaus erneuerbarer Energien beitragen. Ausdrücklich vom Gesetzgeber erwähnt werden dabei Schwierigkeiten, die Zustimmung von Vermietern zur Installation zu erlangen.[4] Auf einer übergeordneten Ebene soll § 554 BGB damit zu einer möglichst schnellen und effektiven Energiewende beitragen. Die Privilegierung fördert dieses Ziel sowohl in praktischer als auch normativer Hinsicht.

[4] BT-Drs. 20/9890, S. 1.

Die beabsichtigten praktischen Erleichterungen zeigt der Gesetzgeber durch den Verweis auf die alte, bis zur Ergänzung des § 554 Abs. 1 BGB um die Privilegierung von Stecksolargeräten bestehende Rechtslage auf.[5] Danach oblag es noch dem Mieter, seinen Wunsch zur Installation eines Stecksolargeräts gegenüber dem Vermieter zu begründen. Der dadurch gegebene Begründungsaufwand – der wiederum einen erhöhten Erfüllungsaufwand nach sich zieht und abschreckend wirken kann – soll nunmehr entfallen.[6]

Mit der Änderung des § 554 Abs. 1 BGB beabsichtigte normative Erleichterungen der mieterseitigen Installation von Stecksolargeräten ergeben sich aus der Grundstruktur des § 554 Abs. 1 BGB. Im Rahmen der Einführung der Vorschrift mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) im Jahre 2020 hat der Gesetzgeber festgehalten, dass in sämtlichen der in § 554 Abs. 1 S. 1 BGB aufgeführten Alternativen gesamtgesellschaftliche Gründe die Gewährung eines Anspruchs des Mieters auf die Zustimmung des Vermieters zu einer Veränderung der Mietsache rechtfertigen.[7] Da Kollisionen der in der Person des Mieters konkretisierten Allgemeininteressen mit einschlägigen Vermieterinteressen – allen voran das Interesse daran, dass die Mietsache baulich nicht verändert wird – unvermeidbar sind, ordnet § 554 Abs. 1 S. 2 BGB im Hinblick auf die Zustimmung des Vermieters eine Interessenabwägung an. Im Streitfall bzw. im Fall, dass der Vermieter die Genehmigung verweigern will, ist demnach zwingend in eine Interessenabwägung einzusteigen, die schon ihrer Natur nach einzelfallbezogen ist.[8] Bei jeder konkret vorzunehmenden Interessenabwägung gilt dann jedoch, dass das konkretisierte Allgemeininteresse stets beachtenswert ist, ihm also grundsätzlich ein Vorrang zukommt; dies gilt insbesondere dann, wenn das Veränderungsinteresse des Mieters Klima- und Umweltschutzerwägungen Rechnung trägt.[9] Im Ergebnis stellt § 554 Abs. 1 BGB sich als differenziertes Regime zum Ausgleich implizierter Interessen dar. Mit der Gewährung des Zustimmungsanspruchs soll auf erster Stufe sichergestellt werden, dass der Installation von Stecksolargeräten keine pauschalen, sachfremden Hindernisse entgegengestellt werden. Mit dem Abwägungserfordernis will der Gesetzgeber auf zweiter Stufe dafür Sorge tragen, dass die Umstände des Einzelfalles dennoch gebührende Berücksichtigung finden. Die grundsätzlich stärkere Gewichtung konkretisierter Allgemeininteressen soll jedoch auch hier sicherstellen, dass der Installation von Stecksolargeräten stets der gebührende Vorrang zukommt.

Nach alledem dient die Privilegierung der Installation von Stecksolargeräten gem. § 554 Abs. 1 BGB der Förderung der Energiewende. Hierzu sollen zunächst praktische Hindernisse – allen voran hinderliche Begründungspflichten der installationswilligen Mieter:innen – beseitigt werden. Daneben ordnet der Gesetzgeber mit

---

[5] BT-Drs. 20/9890, S. 15f.
[6] BT-Drs. 20/9890, S. 15.
[7] BT-Drs. 19/18791, 88 f.
[8] BT-Drs. 19/18791, 88.
[9] BT-Drs. 19/18791, 89.

Blick auf die in § 554 Abs. 1 S. 2 BGB angeordnete einzelfallbezogene Interessenabwägung an, dass das Interesse der installationswilligen Mieter:innen grundsätzlich vorrangig ist.

(ii) Benachteiligende Abweichungen durch die Gestattungsvereinbarung der Beklagten

Die Gestattungsvereinbarung der Beklagten weicht von den oben dargestellten wesentlichen Grundgedanken des § 554 Abs. 1 BGB ab und benachteiligt damit ihre installationswilligen Mieter:innen. Die Abweichung besteht insbesondere darin, dass die vom Gesetzgeber angestrebten normativen und praktischen Erleichterungen der mieterseitigen Installation von Stecksolargeräten gezielt untergraben werden.

(1) Ausschluss der nach § 554 Abs. 1 S. 2 BGB zwingenden Einzelfallprüfung

Eine benachteiligende Abweichung von § 554 Abs. 1 BGB liegt zunächst darin, dass die Gestattungsvereinbarung die in § 554 Abs. 1 S. 2 BGB angeordnete, zwingende Einzelfallprüfung faktisch ausschließt und dadurch die vom Gesetzgeber beabsichtigte normative Begünstigung der Installation von Stecksolargeräten unterläuft. Nach § 554 Abs. 1 BGB besteht ein grundsätzlicher Zustimmungsanspruch des Mieters auf die Zustimmung des Vermieters zur Installation eines Stecksolargeräts. Kommt der Vermieter diesem Anspruch nicht nach, ist nach § 554 Abs. 1 S. 2 BGB in eine einzelfallbezogene Interessenabwägung einzusteigen, bei der dem Veränderungsinteresse des Mieters grundsätzlich ein erhöhtes Gewicht zukommt, da es übergeordnete Allgemeininteressen konkretisiert. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers ist die vermieterseitige Verweigerung der Zustimmung also nur dann zulässig, wenn sie das Ergebnis einer einzelfallbezogenen Interessenabwägung darstellt, in deren Rahmen in Anschlag zu bringende Interessen des Vermieters jene des Mieters – und damit mittelbar der Allgemeinheit – überwiegen. Jede Verweigerung setzt also eine Auseinandersetzung mit den Umständen des Einzelfalls voraus, um zulässig zu sein. Damit gilt wiederum, dass der Vermieter § 554 Abs. 1 BGB nur gerecht werden kann, wenn er sich der Möglichkeit einer solchen Auseinandersetzung nicht versperrt. Kommt er dem Ansinnen installationswilliger Mieter:innen nicht nach, lässt er zugleich aber auch keine Einzelfallabwägung zu, unterminiert er das vom Gesetzgeber mit der Einführung des § 554 Abs. 1 BGB gewünschte Ergebnis.

So verhält es sich hier. Wollen Mieter:innen der Beklagten ein Stecksolargerät installieren, müssen sie einer einseitig vorgelegten Gestattungsvereinbarung zustimmen. Diese wird sämtlichen Installationswilligen unterschiedslos vorgelegt, d.h. ungeachtet der bewohnten Gebäude, der Nachbarschaft oder auch der Mieter:innenlandschaft vor Ort. Stimmen die installationswilligen Mieter:innen der Gestattungsvereinbarung nicht zu, kommt dies dann einer Verweigerung der Zustimmung

der Beklagten gleich, ist ihre Zustimmung doch dadurch bedingt, dass die Installationswilligen dem pauschal vorgelegten Pflichtenkanon zustimmen. Eine nachfolgende Interessenabwägung findet nicht statt, aufgrund der abstrakten Ausgestaltung der Gestattungsvereinbarung kann diese zudem auch nicht als Ergebnis einer vorab erfolgten einzelfallbezogenen Interessenabwägung verstanden werden. Im Ergebnis hängt die Gestattungsfrage – die nach dem Willen des Gesetzgebers grundsätzlich zu bejahen ist, zumindest aber einzelfallbezogen zu würdigen ist – allein von vorab festgelegten Bedingungen der Beklagten ab.

(2) Gesetzeswidrige (Wieder-)Einführung des durch § 554 Abs. 1 BGB zu überwindenden mieterseitigen Aufwands

Die Ausgestaltung des Installationsprozesses auf der Grundlage der Gestattungsvereinbarung hebelt zudem den vom Gesetzgeber avisierten Abbau abschreckender praktischer Hindernisse aus. Erklärtes Ziel der Änderung des § 554 Abs. 1 BGB war es unter anderem, installationswilligen Mieter:innen den bisher bestehenden Begründungsaufwand zu ersparen. Dieser bzw. anderer administrativer Aufwand wird über den Umweg der Gestattungsvereinbarung der Beklagten jedoch wieder eingeführt, insoweit diese ihre Zustimmung zur Installation von Stecksolargeräten von der Erbringung umfangreicher – teils kostspieliger – Zugeständnisse abhängig macht (dazu sogleich). Da diese gerade nicht an etwaig dargelegte Interessen der Beklagten gekoppelt sind, sondern pauschal jedem installationswilligen Mieter auferlegt werden, kann der damit geforderte Aufwand nicht unter Hinweis auf die – von der Beklagten ohnehin faktisch ausgeschlossenen – Interessenabwägung nach § 554 Abs. 1 S. 2 BGB gerechtfertigt werden.

(3) Auferlegung unverhältnismäßiger Anforderungen zur Erlangung der Zustimmung der Beklagten zur Installation durch die im Klageantrag genannten Klauseln

Die Untergrabung der vom Gesetzgeber konzipierten normativen und praktischen Erleichterungen der mieterseitigen Installation von Stecksolargeräten findet ihren Ausdruck insbesondere in jenen Bestimmungen der Gestattungsvereinbarung, die den installationswilligen Mieter:innen überzogene, sachlich nicht gerechtfertigte Anforderungen zur Erlangung der vermieterseitigen Zustimmung zur Gestattungsvereinbarung auferlegen.

<u>Im Einzelnen:</u>

(a) Ziff. 2 Abs. 1 und Technischer Leitfaden Ziff 2. und 7 - Schuko-Stecker ist ausreichend und unbestimmte, irreführende und unzureichende Bestimmung der technischen Anforderungen

Die Klauseln zu den „technischen Anforderungen“ Nach Ziff. 2 und 7 des „Technischen Leitfadens“ der Beklagten bestimmen sich die Anforderungen insbesondere an die Anschlussart und Schutzeinrichtungen nach DIN E 61140 (VDE 0140-1) und DIN VDE V 0100-551-1. Diese Anforderungen der Beklagten werden lediglich durch so genannte Einspeisesteckdosen („Wieland-Steckdosen“) erfüllt, nicht hingegen durch die (auf Balkonen regelmäßig vorhandenen) üblichen Schutzkontaktsteckdosen („Schuko-Steckdosen“). Mit Ziff. 2 des „Technischen Leitfadens“ macht die Beklagte die Installation von Stecksolargeräten mieterseitig von der Installation einer Einspeisesteckdose abhängig. Diese Anforderung ist unverhältnismäßig und entspricht nicht dem Leitbild des § 554 Abs. 1 BGB.

Gegen den Anschluss des Balkonkraftwerks an die von den Beklagten oder der Vermieterin auf Balkonen regelmäßig bereits installierte Außensteckdose können keine Einwände der Beklagten erhoben werden. Denn erstens geht dieser Anschluss ohne jegliche bauliche Veränderung oder Einwirkung auf die Bausubstanz einher, so dass aus Vermietersicht kein sachlicher Grund gegen diesen Anschluss angeführt werden kann.

Zweitens hat selbst die energierechtlich zuständige Regulierungsbehörde gegen einen solchen Anschluss keine Bedenken, vgl.

> https://www.heise.de/news/Chef-der-Bundesnetzagentur-unterstuetzt-Schuko-Stecker-fuer-Balkonkraftwerke-7443990.html

Danach führt selbst die Bundesnetzagentur als zuständige Aufsichtsbehörde des Energierechts aus:

> *„Bei Balkon #Solarmodulen reicht nach @BNetzA Einschätzung ein einfacher #Stecker, wenn zertifizierte #Wechselrichter vorhanden sind.“*

Auch in der im Dezember 2025 veröffentlichten Produktnorm für Stecksolargeräte des Verbandes der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e.V. (DIN VDE V 0126-95 VDE V 0126-95:2025-12, „Steckersolargeräte für Netzparallelbetrieb - Teil 95: Sicherheitsanforderungen und Prüfungen“) ist diese Möglichkeit explizit vorgesehen, vgl. dazu nur die Pressemitteilung des VDE vom 14.11.25[10]:

> *„(...) Die Produktnorm enthält neue Anschlussmöglichkeiten, die bislang nicht zulässig waren. Hierfür wurden mehrere Schutzmaßnahmen definiert, um Steckersolargeräte auch über einen Schutzkontaktstecker an eine herkömmliche Haushaltssteckdose anschließen zu können. Dafür müssen der*

[10] https://www.vde.com/de/presse/pressemitteilungen/weltweit-erste-produktnorm-fuer-steckersolargeraete.

> *Basisschutz und die elektrische Sicherheit wahlweise mechanisch oder elektromechanisch gewährleistet sein. Dies kann über einen modifizierten Haushaltsstecker mit Schutzumhüllungen oder mit einem internen Trennschalter realisiert werden. Zum anderen kann der Basisschutz auch über eine galvanische Trennung im Wechselrichter realisiert werden. Dazu muss der Wechselrichter zusätzliche Anforderungen erfüllen."*

Schließlich haben die geänderten Anforderungen an zulässige Anschlussmöglichkeiten schon jetzt Eingang in die Instanzrechtsprechung gefunden. Mit Urteil vom 01.12.2025 (Az.: 714 C 160/25) hat etwa das Amtsgericht Wandsbek vermieterseitige Bedenken am Einsatz eines Schutzkontaktsteckers unter Verweis auf die (damals noch angekündigte) Norm zurückgewiesen und festgestellt, dass „*der Umstand, dass das streitgegenständliche Balkonkraftwerk über einen Schutzkontaktstecker angeschlossen ist, nicht die Versagung der Erlaubnis*" rechtfertigt (a.a.O., S. 7).

Die Anforderung in der Gestattungsvereinbarung geht mithin zu weit und unterminiert die Privilegierung in § 554 BGB, sodass sie unwirksam ist.

Daneben sind die Klauseln auch unwirksam, weil die technischen Anforderungen unbestimmt und unverständlich sind und damit schon nicht wirksam in einen Vertrag einbezogen werden können.

Ungeachtet der Tatsache, dass die seitens der Beklagten in Bezug genommene Norm DIN VDE V 0100-551-1 überholt ist und es keinen sachlichen Grund für ihre fortgesetzte Einbeziehung in die Gestattungsvereinbarung gibt, erweist sich ein weiterer Verweis der Beklagten auf DIN-Normen als problematisch. Im „Technischen Leitfaden" heißt es unter anderem:

> *„Eine Außensteckdose muss sich nach der NORM DIN E 61140 (VDE 0140-1) im Balkonbereich befinden. Eine Kabelverlegung ist nicht gestattet."*

Diese Inbezugnahme ist mehrdeutig, womit die Klausel bereits aufgrund der damit gegebenen Unbestimmtheit unwirksam ist (§ 307 Abs. 1 BGB). Ungeachtet dieser Unwirksamkeit ist die Klausel aufgrund ihrer Mehrdeutigkeit zudem irreführend: die naheliegendste Deutung der Bestimmung unter Einnahme der Perspektive installationswilliger Mieter:innen verschleiert, dass ihnen grundsätzlich mehrere technische Möglichkeiten zur Installation offenstehen. Weil die Beklagte die angeführte DIN-Norm selbst falsch zu verstehen scheint, kann installationswilligen Mieter:innen jedoch schwerlich zugemutet werden, dies an ihrer statt richtig zu tun.

Im Einzelnen:

Der Wortlaut des „Technischen Leitfadens“, wonach „*eine Außensteckdose […] sich nach der NORM DIN E 61140 (VDE 0140-1) im Balkonbereich befinden muss*“, ist mehrdeutig. Abgesehen von dem Umstand, dass es sich richtigerweise um die Norm DIN EN 61140 (VDE 0140-1) handeln dürfte, wird aus dieser Inbezugnahme nicht ersichtlich, welchen Inhalt die Norm nach der Vorstellung der Beklagten hat. Damit ist wiederum unklar, welche Pflichten sie insoweit installationswilligen Mieter:innen auferlegen will. Die Klausel ist folglich unbestimmt. Denkbar ist, dass die Norm Anforderungen an die Verortung der Außensteckdose aufstellt, zudem aber auch, dass die Norm Anforderungen an die Außensteckdose als solche stellt. Da die weiteren Bezugnahmen auf DIN-Normen im „Technischen Leitfaden“ stets im Zusammenhang mit Anforderungen an die zu installierende Solaranlage Erwähnung finden (etwa DIN 18008-1 im Hinblick auf das Modulglas und DIN VDE V 0100-551-1 zu Leitungsdimensionen, Anschlussart und Schutzeinrichtungen), liegt die zuletzt genannte Deutung nahe. Aus Verbrauchersicht verlangt der „Technische Leitfaden“ mithin, dass die Außensteckdose in ihrer Beschaffenheit der Norm DIN EN 61140 (VDE 0140-1) entspricht. Installationswillige Mieter:innen müssen die Gestattungsvereinbarung mithin so verstehen, dass die Beklagte ihre Zustimmung zur Installation des Stecksolargeräts vom Vorhandensein (und gegebenenfalls der Nachrüstung) einer bestimmten Steckdosenart abhängig macht.

Diese von der Gestattungsvereinbarung nahegelegte Anforderung ist jedoch irreführend. Nach der Urheberin der Norm, der Deutschen Kommission Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik (DKE), gilt, dass die Norm DIN EN 61140 (VDE 0140-1) „*ausschließlich Schutzziele [festlegt], nicht die technische Konstruktion*“.[11] Die Norm stellt also keine unmittelbaren Anforderungen an die Beschaffenheit von Steckdosen, vielmehr definiert sie, welche Sicherheitskriterien durch Steckdosen einzuhalten sind. Diese Kriterien lassen sich wiederum auf unterschiedlichem Wege erfüllen. Mitunter enthalten DIN-Normen exemplarische Verweise auf Konstruktionsnormen für Steckdosen, die dem Standard der Norm DIN EN 61140 (VDE 0140-1) gerecht werden. Dies gilt etwa im Hinblick auf die oben unter (b) bereits diskutierte, ebenfalls im „Technischen Leitfaden“ enthaltene Norm zu Leitungsdimensionen, Anschlussart und Schutzeinrichtungen (DIN VDE V 0100-551-1), die auf die Konstruktionsnorm DIN VDE V 0628-1 (VDE V 0628-1) verweist.[12] Die DKE betont jedoch, dass derartige exemplarische Verweise gerade keinen Ausschließlichkeitsanspruch hegen – *„[w]erden die in der Norm DIN EN 61140 (VDE 0140-1) aufgeführten Schutzziele erreicht, sind aber auch andere technische Lösungen zulässig.*“ [13]

Im Ergebnis verweist die Beklagte also zwar auf eine Norm, die technologieoffen gestaltet ist. Mit der ergänzenden (mittelbaren) Einbeziehung der Normen DIN

---

[11] https://www.dke.de/de/arbeitsfelder/energy/mini-pv-anlage-solar-strom-balkon-nachhaltig-erzeugen

[12] https://www.dke.de/de/arbeitsfelder/energy/mini-pv-anlage-solar-strom-balkon-nachhaltig-erzeugen

[13] https://www.dke.de/de/arbeitsfelder/energy/mini-pv-anlage-solar-strom-balkon-nachhaltig-erzeugen

VDE V 0100-551-1 und DIN VDE V 0628-1 (VDE V 0628-1) suggeriert sie jedoch, dass es lediglich *eine* zulässige technische Umsetzung gäbe. Installationswilligen Mieter:innen wird damit abverlangt, einer Gestattungsvereinbarung zuzustimmen, die durch ihre irreführende Inbezugnahme von DIN-Normen sowohl technische Offenheit zugesteht als auch technische Ausschließlichkeit fordert. Dieser im „Technischen Leitfaden“ angelegte unlösbare Konflikt verdeutlicht wiederum die grundsätzliche Unzumutbarkeit der seitens der Beklagten gestellten DIN-Verweise. Wenn es ihr – einem bundesweit tätigen Unternehmen – schon nicht gelingt, einschlägige technische Normen richtig zu deuten und widerspruchsfrei in den „Technischen Leitfaden“ einzuführen, kann sie nicht von Verbrauchern verlangen, eben diese Normen einzuhalten.

(b) Ziff. 2 Abs. 3 - Farbvorauswahl

Nach Ziff. 2 der Gestattungsvereinbarung und dem Nachsatz der Anlage „Technischer Leitfaden“ gilt:

> *„Im Sinne eines unauffälligen und einheitlichen Erscheinungsbildes des Gebäudes darf nur eine PVA[14] in einer dunklen gedeckten Farbe (z.B. schwarz, dunkelgrau oder dunkelblau) installiert werden.“*

Diese Klausel ist unwirksam, da die damit herbeigeführte, verpflichtende Farbvorauswahl die grundsätzliche Privilegierung des § 554 BGB mangels sachlichen Grundes unterläuft.

Nach dem oben dargestellten Willen des Gesetzgebers soll die Installation von Stecksolargeräten nach § 554 BGB dergestalt privilegiert werden, dass dem Mieter ein Anspruch auf Zustimmung zur Installation durch den Vermieter zugewiesen wird. Unvermeidliche Interessenkollisionen sind im Wege einer Einzelfallabwägung zu lösen. Wichtig ist hierbei, welche Interessen nach der Vorstellung des Gesetzgebers der grundsätzlich zu gestattenden Installation von Stecksolargeräten überhaupt sinnvollerweise entgegengehalten werden können. Die Gesetzesbegründung nennt insoweit das oben beschriebene Konservierungsinteresse des Vermieters, d.h. dessen Interesse, dass nicht durch eine bauliche Veränderung in die Substanz der Mietsache eingegriffen wird, zudem das Kostenrisiko hinsichtlich des Rückbaus von Anlagen insolventer Mieter sowie „das Interesse des Vermieters daran, dass die bauliche Veränderung keine negativen Auswirkungen auf seine Rechtsbeziehungen zu Dritten hat, etwa zu anderen Mietern oder seinem Grundstücksnachbar.“[15] Als Beispiel für Letzteres nennt der Gesetzgeber dabei das Risiko von Mietminderungen aufgrund von installationsbedingten Eingriffen in das Gebrauchsrecht übriger Mieter.

---

[14] Die Abkürzung „PVA“ verweist auf „Photovoltaikanlage“ und meint in diesem Zusammenhang das Steckersolargerät. Insofern werden Steckersolargerät und PVA synonym verwandt.

[15] BT-Drs. 19/18791, 88.

Sämtlichen genannten Interessen ist eine gewisse Erheblichkeit gemein, die ihren Ausdruck insbesondere in einem vom Vermieter zu tragenden finanziellen Risiko findet. Keine Erwähnung finden demnach Interessen, die sich nicht quantifizieren lassen bzw. keine nennenswerte Rechtserheblichkeit aufweisen. Richtigerweise hat das Landgericht Hamburg (Beschluss vom 13.12.2024 – 311 S 44/24) daher erkannt, dass

> „*die Entscheidungshoheit der Vermieterin über das ästhetische Erscheinungsbild ihres Gebäudes zwar grundsätzlich bei der Frage der Interessenabwägung zu berücksichtigen ist, jedoch zumindest dann nicht zu einer Unzumutbarkeit führt, wenn es nicht mit konkreten wirtschaftlichen oder praktischen Beeinträchtigungen verbunden ist, sondern letztlich nur auf einem subjektiven Schönheitsempfinden beruht.*“

Ist das ästhetische Empfinden des Vermieters aber bereits nicht geeignet, eine Unzumutbarkeit der Installation eines Stecksolargeräts zu begründen, kann es erst recht nicht zulässig sein, Mieter:innen die Einhaltung dieses ästhetischen Empfindens zur Maßgabe der vermieterseitigen Zustimmung zu machen. Dies wäre allenfalls dann annehmbar, wenn das in der Gestattungsvereinbarung konkretisierte ästhetische Empfinden Ausdruck konkret zu befürchtender wirtschaftlicher oder praktischer Beeinträchtigungen, mithin finanzieller Risiken des Vermieters darstellte. Dafür bestehen vorliegend indes keine Anhaltspunkte, begründet Ziff. 2 der Gestattungsvereinbarung die zwingend einzuhaltende Farbauswahl doch allein mit der Sorge um ein „*unauffällige[s] und einheitliche[s] Erscheinungsbild*“.

Hier kommt insbesondere zum Tragen, dass der nicht geeignete Einwand der ästhetischen Präferenz formularmäßig über das Interesse der Mieter:innen gestellt wird. So mag es im Einzelfall geboten sein, optische Einschränkungen der Gestattung vorzunehmen, jedenfalls aber nicht in einem Formular ohne dezidierte Einzelfallbegründung.

Hinzu kommt die Verwendung der Vereinbarung für alle Gebäude der Beklagten, die oftmals andere Farbschemata aufweisen und eine z.B. dunkelblaue PVA gar nicht unauffällig oder einheitlich aussehen würde. Für die Fälle wäre diese Formulierung dann auch widersprüchlich und schon deshalb unwirksam.

(c) Ziff. 5 - Überprüfung durch Vermieter nicht zulässig

Die Gestattungsvereinbarung sieht in Ziff. 5 eine andauernde Überprüfungsgestattung für den Vermieter sowie Kostentragung durch den Mieter bei Feststellung eines Mangels vor.

> *„Der Mieter hat die PVA auf seine Kosten ordnungsgemäß zu unterhalten und zu überwachen, insbesondere für deren verkehrssicheren Zustand zu*

sorgen. Der Vermieter ist jederzeit zur Überprüfung der Anlage berechtigt. Die Kosten der Überprüfung gehen zu Lasten des Mieters, falls dabei festgestellt wird, dass sich die PVA in einem mangelhaften Zustand befunden hat.“

Diese Klausel ist unwirksam, weil sie Mieter:innen unangemessen benachteiligt.

Hauptpflicht des Mietverhältnisses für den Vermieter ist die vollständige und uneingeschränkte Überlassung der Mietsache (§ 535 Abs. 1 BGB). Mieter:innen können im Rahmen des Mietvertrages und der mietrechtlichen Pflichten frei über den Wohnraum verfügen und diesen nutzen. Dabei dient der vermiete Wohnraum der Einrichtung eines privaten Rückzugsortes und dem Schutz der Privatsphäre.

Diese Funktion würde durch die in Ziff. 5 vorgesehene dauernde Kontrollmöglichkeit für die Beklagte unterwandert werden. Natürlich müssen sich Mieter:innen an die Grenzen der Nutzungsbefugnis halten. Aber auch in anderen Fällen ist es für Vermieter:innen nicht zulässig, die Einhaltung dieser Grenzen einfach so zu überprüfen. Ein Zugangs- und Überprüfungsrecht besteht gerade nicht.

Die Abweichung ist schon mit dem gesetzlichen Leitbild des § 535 Abs. 1 BGB nicht vereinbar und benachteiligt den Mieter mit PV-Anlage über Gebühr.

Die Ziff. 5 enthält darüber hinaus zusätzlich eine Kostentragungspflicht für die Kontrolle an sich, wenn bei der Kontrolle Mängel an der PV-Anlage festgestellt werden. Diese Kostentragungspflicht ist schon wegen der Unzulässigkeit der Kontrolle unzulässig. Darüber hinaus kommt sie einer Vertragsstrafe gleich, die im Wohnraummietrecht ebenfalls keinen Platz hat, sondern nach § 555 BGB explizit verboten ist.

Die Kostentragungsregelung birgt weitergehendes Missbrauchspotential, weil sie die Beklagte incentiviert immer dann zu kontrollieren, wenn sie Mängel festgestellt hat und z.B. zeitlich kurzfristige „Nachkontrollen“ durchzuführen, deren Kosten dann Mieter:innen zu tragen hätten. Auch bei normalen Kontrollen führt dies dazu, dass es für die Beklagte stets günstiger ist, einen Mangel zu finden.

Aus diversen Gründen stellt die Kontrollermächtigung mit Kostentragung also ein eklatantes Abweichen vom gesetzlichen Leitbild dar und benachteiligt Mieter:innen über Gebühr.

(d) Ziff. 6 - Haftungsfreizeichnung

In Ziff. 6 der Gestattungsvereinbarung ist eine umfassende Haftungsfreizeichnung enthalten, die unwirksam ist:

> *„Der Mieter stellt den Vermieter von der Haftung für sämtliche durch die PVA evtl. verursachten Schäden frei.“*

Diese Haftungsfreizeichnung benachteiligt Mieter:innen über Gebühr und ist deshalb unwirksam.

Schon bei einer wortwörtlichen, erst recht aber bei einer Auslegung zulasten des Verwenders (§ 305c Abs. 2 BGB) muss man zum Ergebnis kommen, dass „sämtliche“ Schäden durch den Mieter zu tragen sind. Dies umfasst bei einer weiten Auslegung auch solche Schäden, die z.B. durch ein Zusammenwirken von Mängeln an der PVA und beispielsweise der Balkonbalustrade entstehen. Stürzt die PVA ab, weil sowohl die PVA als auch das Balkongeländer mangelhaft waren, kann dies nicht allein zulasten der Mieter:innen gehen.

Gleiches gilt, wenn durch z.B. die Verschraubung der PVA bei gleichzeitigem Materialmangel am Balkon Schäden entstehen, weil die Aufhängung Kratzspuren im zu weichen Material des Balkons hinterlässt. Auch in diesem Fall können Mieter:innen nicht allein verantwortlich sein. Hier lassen sich verschiedene Szenarien subsummieren, die Mieter:innen schlechter stellen und eine überzogene Haftung begründen.

Hier weicht die Klausel vom gesetzlichen Leitbild sowohl des Mietrechts, der konkreten Privilegierung in § 554 BGB und auch den Grundsätzen des § 254 BGB ab.

Folglich ist die Klausel unwirksam.

(e) Ziff. 7 - Demontage bei Instandhaltungs-/-setzungsarbeiten

Ziff. der Gestattungsvereinbarung hält fest:

> „*Sollte es wegen der Durchführung von Instandhaltungs-/-setzungsarbeiten oder Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sein, die PVA vorübergehend zu entfernen, verpflichtet sich der Mieter bereits jetzt, die PVA auf seine Kosten abzubauen und ggf. wieder anzubringen.*“

Diese Klausel ist wegen eines zu starken Abweichens vom gesetzlichen Leitbild in §§ 555a Abs. 4, 555d Abs. 7 BGB nach § 307 BGB unwirksam, da sie installationswillige Mieter:innen dadurch benachteiligt, dass sie den mieterschützenden Vorschriften der §§ 555a Abs. 1, Abs. 3, 555d Abs. 1, Abs. 6 BGB zuwiderläuft.

Nach den §§ 555a Abs. 1, 555d Abs. 1 BGB haben Mieter:innen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu dulden. Die geschuldete Duldungspflicht beschränkt sich indes darauf, die jeweiligen Maßnahmen passiv zuzulassen, aktive Mitwirkungspflichten – etwa dergestalt, dass Mieter:innen Baufreiheit durch das

Umsetzen oder Entfernen von Gegenständen schaffen – werden durch die §§ 555a Abs. 1, 555d Abs. 1 BGB nicht begründet.[16] Soweit die Gestattungsvereinbarung dennoch hierzu verpflichtet, ist sie mieterbenachteiligend und gem. §§ 555a Abs. 4, 555d Abs. 7 BGB unwirksam.

§§ 555a Abs. 3, 555d Abs. 6 BGB begründen wiederum Ersatzansprüche von Mieter:innen, soweit diese infolge von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen Aufwendungen machen müssen. Grundsätzlich haben Vermieter:innen also sämtliche Kosten der jeweiligen Maßnahmen zu tragen. Sollten Abbau und erneutes Anbringen der Photovoltaikanlage also – entgegen der herrschenden Rechtsprechung und Literatur – zu den jeweiligen Duldungspflichten gehören, wäre jedenfalls die Umlage dieser Kosten auf Mieter:innen nach §§ 555a Abs. 4, 555d Abs. 7 BGB unwirksam.

(f) Ziff. 9 - Widerruflichkeit der Gestattung bei berechtigter Mieterbeschwerde

In Ziff. 9 der Gestattungsvereinbarung ist die Widerruflichkeit derselben wie folgt festgehalten:

> *„Die Gestattung ist aus wichtigem Grund jederzeit widerruflich.*
>
> *Als wichtiger Grund gilt unter anderem eine berechtigte Mieterbeschwerde über unzumutbare Beeinträchtigungen durch die PVA (z.B. durch Blendung, Schattenwurf).“*

Diese Klausel ist unwirksam, da auch sie die vom Gesetzgeber gewollte Privilegierung aus § 554 BGB unterminiert.

Mit Blick auf die – ebenfalls unwirksame – Klausel zur verpflichtenden Farbwahl (oben (a)) wurde festgehalten, dass Interessen Dritter, allen voran sonstiger Mieter:innen, nach dem Willen des Gesetzgebers für den Zustimmungsanspruch installationswilliger Mieter:innen nur insoweit von Belang sind, als sie Interessen des Vermieters erheblich beeinträchtigen können.[17] Das vom Gesetzgeber insoweit angeführte Beispiel waren Mietminderungen übriger Mieter:innen. Implizit konkretisiert der Gesetzgeber damit das angesprochene Erheblichkeitskriterium. Erst wenn zu befürchten ist, dass das installierte Stecksolargerät derart störend ist, dass es gem. § 536 Abs. 1 BGB die Tauglichkeit anderer Wohnungen zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, sollen die Interessen der übrigen Mieter überhaupt einer Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung nach § 554 BGB zugänglich sein.

---

[16] BeckOK BGB/Schlosser, 77. Ed. 1.2.2026, BGB § 555d Rn. 7, BeckOK BGB/Schlosser, 77. Ed. 1.2.2026, BGB § 555a Rn. 19, jeweils m. w. N.

[17] Vgl. BT-Drs. 19/18791, 88.

Ziff. 8 der Gestattungsvereinbarung wird diesem Maßstab nicht gerecht. Unter Heranziehung der gebotenen Auslegung zulasten des Verwenders folgt aus der Klausel, dass bereits *eine* bloße Beschwerde eines anderen Mieters genügen soll, um die Gestattungsvereinbarung und damit auch die Installation des Stecksolargeräts hinfällig sein zu lassen. Die geforderte Unzumutbarkeit der dahinterliegenden Beeinträchtigung wird indes nicht näher konkretisiert, sodass anzunehmen ist, dass bereits eine einmalige – wenngleich besonders starke – Blendung über wenige Sekunden für eine entsprechende Beschwerde genügen könnte. Dies kann vor den differenzierten Überlegungen des Gesetzgebers mitsamt der (dort wiederum gegebenen) entsprechenden Konkretisierungen jedoch nicht genügen.

Vielmehr ergäbe es sich aus der Natur des Mietvertrages, dass bei tatsächlichen berechtigten Beschwerden, denen dann auch durch den Vermieter abgeholfen werden muss, im Einzelfall ein anderer Umgang mit dem Steckersolargerät des betroffenen Mieters gefunden werden muss.

Dieser Umgang muss aber nicht zwangsläufig die sofortige Widerrufung der Gestattungsvereinbarung sein. Abhilfe könnte vielmehr auch durch eine Winkelveränderung oder ähnliches geschaffen werden. Dies wäre im Einzelfall zu prüfen.

Eine formularmäßige Regelung in dieser Form ist jedenfalls unzulässig.

(g) Ziff. 2 des Technischen Leitfadens - Keine Neuinstallation einer Außensteckdose möglich

Die Gestattungsvereinbarung räumt Mieter:innen lediglich die Möglichkeit ein, ein Stecksolargerät zu nutzen, wenn bereits eine Außensteckdose vorinstalliert ist. Die Gestattungsvereinbarung erlaubt gerade nicht, eine Außensteckdose erstmals zu installieren.

§ 554 Abs. 1 BGB privilegiert aber gerade bauliche Veränderungen an der Mietsache, um ein Stecksolargerät nutzen zu können. Zu diesen privilegierten baulichen Veränderungen gehört mithin auch die erstmalige Installation einer Außensteckdose, die aber von der Beklagten kategorisch abgelehnt wird. Nur das Nutzen der schon vorhandenen baulichen Gegebenheiten stellt nämlich keine bauliche Veränderung dar, die zu privilegieren wäre. Sie ist bereits gestattet.

Indem die Beklagte die Neuinstallation von Außensteckdosen nicht zulässt, schließt sie einen Teil der installationswilligen Mieter:innen insgesamt von der Nutzungsmöglichkeit von Stecksolargeräten aus. Das widerspricht der allgemeinen Privilegierung von § 554 BGB. Es widerspricht außerdem der Ermöglichungsfunktion von baulichen Veränderungen, die im § 554 Abs. 1 BGB verankert ist derart, dass es die grundlegende gesetzgeberische Intention vereitelt und deshalb mit den Grundgedanken der Norm nicht vereinbar und mithin unwirksam ist.

(h) Ziff. 3 des Technischen Leitfadens – Untersagung baulicher Maßnahmen und Ausschluss dauerhafter Verbindung

Ziff. 3 der Technischen Bedingungen sieht ein Verbindungsverbot für die PVA mit dem Gebäude vor:

> *„Eine dauerhafte feste Verbindung zum Gebäude ist nicht gestattet. Damit wird auch die Montage im Wärmedämmverbundsystem, Bohrlöcher in der Wandfarbe der Fassade und der Eingriff in die Statik der Balkonplatten ausgeschlossen.“*

Das widerspricht schon dem Grundgedanken von § 554 BGB. Denn die Norm gestattet ausdrücklich „bauliche Veränderungen der Mietsache, die […] der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen.“ Wie schon ausgeführt braucht es ohne bauliche Veränderung gar keine Gestattung durch den Vermieter.

Die hier ausgeschlossene „dauerhafte feste Verbindung zum Gebäude“ stellt wiederum eine zu gestattende bauliche Veränderung dar, für die der § 554 BGB überhaupt erst geschaffen wurde.

Das will nicht heißen, dass nach Abwägung der Interessen von Vermieter und Mieter:in ein Bohren in die z.B. denkmalgeschützte Fassade untersagt werden kann. Ein Untersagen erfordert aber gerade nach § 554 BGB eine Abwägung der Interessen im Einzelfall. Genau diese wird hier in einschränkender und pauschalierender Weise vorweggenommen und abgesprochen. Folglich darf dieser Ausschluss nicht in einer Formular-Gestattungsvereinbarung vorgenommen werden. Falls ein „Bau-Ausschluss“ vorgenommen werden soll, muss dies im Einzelfall erfolgen.

Ziff. 3 der technischen Bedingungen ist folglich unwirksam.

(i) Ziff. 5 des Technischen Leitfadens - Nachweis der Berechnung von Windlasten

Auch die von der Beklagten in Ziff. 5 des „Technischen Leitfadens“ verlangte höhen- und positionsspezifische Ausrichtung nach Windlasten ist unverhältnismäßig.

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.

Die Unverhältnismäßigkeit der Verpflichtung ergibt sich zudem aus deren Pauschalität im Angesicht der kaum überschaubaren denkbaren Montagekonstellationen. Der enorme Wohnungsbestand der Beklagten erfasst kleinere Mehrparteienhäuser

ebenso wie Wohnkomplexe mit einer Vielzahl von Stockwerken. Die Gestattungsvereinbarung spiegelt diese Vielfalt nicht wider, sondern unterwirft sämtliche Interessent:innen – ob diese nun im Hochparterre eines sechs-Parteien-Hauses oder im zehnten Obergeschoss eines Hochhauskomplexes wohnen – gleichermaßen der Pflicht zur Ausrichtung nach Windlasten, die realistisch nur durch die Berechnung einer Fachfirma durchzuführen ist. Daneben berücksichtigt die Gestattungsvereinbarung auch nicht Art und Maß der anzubringenden Stecksolargeräte: unerheblich ist, ob die Mieter:innen ein oder mehrere Module anbringen wollen, ob diese (wie in der Regel) senkrecht und damit weniger windanfällig oder schräg anzubringen sind und ob diese etwa mehr oder (wie in der Regel) annähernd so viel wiegen wie ein Blumenkasten, für den keine vergleichbare Verpflichtung zur Windlastberechnung ersichtlich ist.

Hier ist außerdem schon nicht klar, wie außer mit einem kostspieligen Gutachten die „ordnungsgemäße Ausrichtung“ nachgewiesen werden können soll.

Auch hier gilt: bei einigen Häusern im Wohnungsbestand mag es aufgrund der Balkon- und Hauskonstruktion im Einzelfall erforderlich werden, dass besondere Acht auf die Windlasten gegeben werden muss. Im Einzelfall kann dann auch eine Auseinandersetzung erforderlich werden, aber jedenfalls nicht formularmäßig für alle interessierten Mieter:innen.

(j) Ziff. 6 des Technischen Leitfadens - Unbestimmte Vorgaben bezüglich anzubauender Solarmodule

Eine weitere auf das anzubringende Stecksolargerät bezogene Anforderung des „Technischen Leitfadens“ betrifft schließlich das Solarmodul selbst. So heißt es im Leitfaden:

> „*Das Modulglas muss die Anforderungen an Vertikalverglasungen nach DIN 19009-1 einhalten.*“

Auch diese Bestimmung ist unbestimmt und daher unwirksam. Ihre Unwirksamkeit ergibt sich zudem auch daraus, dass die ihre Unbestimmtheit zu einer Auslegung der Klausel zwingt, die einzig eine verbraucherbenachteiligende Deutung zulässt.

Die Klausel ist unbestimmt, da sie nicht eindeutig festlegt, welcher Solarmodultyp aus Sicht der Beklagten annehmbar ist. Grundsätzlich können Stecksolargeräte mit Glasmodulen oder mit Kunststoffmodulen betrieben werden.[18] Eine entsprechende Differenzierung findet sich weder in der obigen Bestimmung noch sonst in der Ge-

[18] https://kleineskraftwerk.de/blogs/magazin/glasmodul-oder-kunststoffmodul.

stattungsvereinbarung; tatsächlich ist die oben zitierte Klausel die einzige im Dokument der Beklagten, die sich mit den Solarmodulen der zu installierenden Anlage auseinandersetzt. Um in Erfahrung zu bringen, welche Solarmodule sich der Zustimmung der Beklagten sicher sein können, müssen installationswillige Mieter:innen daher auf die oben genannte Klausel zurückgreifen. Diese suggeriert zwar eine Eindeutigkeit, insoweit sie konkrete Anforderungen an ein etwaig anzubringendes Modulglas stellt. In dieser Beschränkung liegt zugleich jedoch das Problem: es bleibt unklar, ob die Bestimmung mit ihren Anforderungen an das eingesetzte Modulglas zugleich festlegen will, dass lediglich Glasmodule gestattet sind, oder ob die Bestimmung sich als einschränkende Anforderung versteht, die nur Anwendung finden soll, soweit Glasmodule eingesetzt werden. Installationswillige Mieter:innen sind demnach zwangsläufig im Ungewissen darüber, ob sie auch Kunststoffmodule anbauen können.

Aufgrund der Formulierung der Klausel und ihrer Einbettung in der Gestattungsvereinbarung dürfte indes fraglich sein, ob installationswillige Mieter:innen überhaupt die alternative Anbringung von Kunststoffmodulen in Betracht ziehen würden. Die Klausel erweist sich demnach nicht nur als unbestimmt, sondern überdies auch als benachteiligend: wenn die einzige ausdrückliche Anforderung der Beklagten an die verwendeten Solarmodule im Verweis auf zulässige Verglasungen liegt, dürften installationswillige Mieter:innen grundsätzlich davon ausgehen, dass nur Glasmodule zulässig sein sollen. Hierfür besteht jedoch kein sachlicher Grund. Kunststoffmodule sind deutlich leichter als Glasmodule und können einfacher an- und abgebaut werden,[19] sodass deren Einsatz tatsächlich eher im Interesse der Beklagten (und erst recht ihrer Mieter:innen) liegen sollte. Dieser zweckmäßigeren Lösung sperrt sich die Gestattungsvereinbarung jedoch.

Ergänzend dazu ist die Klausel bereits deshalb unwirksam, weil die zitierte DIN 19009-1 gar nicht Glasmodule oder PV-Module betrifft. Bei einer einfachen Google-Suche können Mieter:innen nur zu dem Ergebnis gelangen, dass die DIN-Norm falsch ist. Maßgeblich könnte die DIN-Reihe 18008 sein. Aber auch die darin formulierten Anforderungen an Vertikalverglasung ist seit 2023 überholt. Auch in höheren Lagen müssen keine strengeren Anforderungen an Glasmodule mehr eingehalten werden, weil die Klassifikation von Stecksolargeräten als *Bauprodukte* aufgehoben wurde.[20]

Die Klausel ist also unverständlich, suggeriert die Anwendbarkeit von veralteten und überzogenen Regelungen und lässt Mieter:innen über die Zulässigkeit von Kunststoffmodulen im Unklaren. Die Klausel ist unwirksam.

---

[19] https://kleineskraftwerk.de/blogs/magazin/glasmodul-oder-kunststoffmodul

[20] https://balkonkraftwerkinfo.de/hoch-hinaus-sind-glasmodule-bei-balkonkraftwerken-uber-4-meter-erlaubt/.

(k) Abschließende Bemerkung

Wie eingangs ausgeführt soll § 554 Abs. 1 BGB eigentlich die Installation eines Stecksolargeräts ganz ohne Barrieren ermöglichen. Im Regelfall ist die Gestattung durch den Vermieter einfach zu erteilen. Sollten im Einzelfall Bedenken des Vermieters bestehen, bedarf es einer *Einzelfallprüfung* mit entsprechend ausgewogenen Regelungen für den Einzelfall. All dies erfüllt die Gestattungsvereinbarung der Beklagten, insbesondere die hier angegriffenen Klauseln, nicht und ist damit unwirksam.

3. Unterlassungsanspruch gegen die Beklagten

Der Unterlassungsanspruch besteht gegenüber beiden Beklagten. Sie verwenden beide die hier angegriffenen Klauseln, haben dies mehrfach in der Vergangenheit getan, sodass auch mit einer Verwendung in der Zukunft zu rechnen ist.

Die Wiederholungsgefahr ergibt sich hier schon aus der mehrfachen Verwendung der AGB seitens der Beklagten.[21]

Der Aufforderung zur Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung sind die Beklagten nicht nachgekommen und konnten so die Befürchtung der Wiederholungsgefahr nicht ausräumen. Die Beklagte zu 1) hat sich auf die Aufforderung aus August gar nicht gemeldet, die Beklagte zu 2) hat nur generisch ausgeführt, dass die Kritik nicht gerechtfertigt ist und eine leicht aktualisierte Gestattungsvereinbarung übersandt. Im Bestreitensfall kann die Korrespondenz vorgelegt werden.

a) Verwendung durch die Beklagte zu 1)

Die Beklagte zu 1) tritt ausweislich der Gestattungsvereinbarung als Herausgeberin und Verwenderin der Klauseln auf, weil Sie in jedem Fall der Anbringung eines Balkonkraftwerks bei einem Mietvertrag im Vonovia-Konzern diese Vereinbarung vorlegt. Sie sorgt systematisch in allen hier bekannten Fällen dafür, dass eine einheitliche Gestattungsvereinbarung abgeschlossen wird. Hierbei tritt die Beklagte zu 1) als Tochter der Beklagten zu 2) auf.

Sie gibt vor – so im Anschreiben für die Zusendung der Gestattungsvereinbarung auf S. 2 unten (Anlage K3) – für die Vermieterin (geschwärzte GmbH) zu handeln. Oben auf S. 3 der Gestattungsvereinbarung ist bei der Bezeichnung der Vertragsparteien dann aber „Vonovia“ Vertragspartnerin des Mieters. In der Unterschriftenzeile heißt es dann „Vonovia vertreten durch xxxx namens und in Vollmacht des Vermieters“. Einerseits soll also Vonovia Vertragspartner werden, gleichzeitig wird Vonovia vertreten, wobei die Vertretung names und in Vollmacht des Vermieters – der GmbH – erfolgen soll.

---

[21] MüKoZPO/Micklitz/Rott, 6. Aufl. 2022, UKlaG § 1 Rn. 32.

Jedenfalls koordiniert sie und führt sämtlichen Schriftverkehr im Zusammenhang mit der Gestattungsvereinbarung aus. Innerhalb des Konzerns ist es die Aufgabe der Beklagten zu 1), sämtliche Vorgänge im Zusammenhang mit der Abwicklung der Mietverhältnisse und der Vertragsgestaltung im Sinne und ggf. auf Geheiß der Beklagten zu 2) anzupassen, zu vereinheitlichen und durchzuführen.

Hier kann letztlich offen bleiben, ob die Beklagte zu 1), die Vermietungs-GmbH oder die Beklagte zu 2) selbst Vertragspartnerin der Gestattungsvereinbarung wird. Jedenfalls handelt die Beklagte zu 1) als Vertreterin im Sinne des § 164 BGB in Bezug auf die Gestattungsvereinbarung. Die Gestattungsvereinbarung und der dazu übersendete Schriftverkehr mag zwar widersprüchlich sein, diese Widersprüchlichkeit geht aber zulasten des Verwenders (§ 305c Abs. 2 BGB).

Die Beklagte zu 1) hat hier ein originäres Interesse am Abschluss dieser Vereinbarung, weil sie als Kundenservice GmbH der Beklagten zu 2) ein Vereinheitlichungsinteresse und auch für sich und den Mutterkonzern ein eigenes Regelungsinteresse verfolgt. In solchen Fällen ist auch der Vertreter neben dem Vertragspartner Verwender.[22]

Zuletzt kann es auch aus Rechtsschutzgesichtspunkten nicht darauf ankommen, wer der drei möglichen Akteure (Vermietungsgesellschaft, Konzernmutter oder Kundenservice GmbH) Vertragspartner wird, weil sich sonst durch Arbeitsteilung im Konzern Rechtsschutzlücken auftun. Insbesondere kann die vertragliche Unklarheit nicht zulasten der Mieter:innen und Verbraucher:innen gehen.

b) Verwendung durch die Beklagte zu 2)

Auch die Beklagte zu 2) als Konzernmutter ist Verwenderin der AGB. Wie eben dargestellt muss die Gestattungsvereinbarung zu Lasten des Verwenders verstanden werden. Hier wird in der Parteienbezeichnung suggeriert, dass „Vonovia“, also wohl die Beklagte zu 2), Vertragspartnerin für die Gestattungsvereinbarung werden soll. Als Vertragspartnerin ist sie selbst Verwenderin der AGB.[23] Auch bei anderer Auslegungsrichtung, nämlich dass die Beklagte zu 1) als im Konzern zuständige Tochtergesellschaft oder die Vermietungsgesellschaft Vertragspartnerin der Gestattungsvereinbarung werden soll, bleibt daneben die Beklagte zu 2) aufgrund der Formulierung der Vereinbarung auch Vertragspartnerin.

Zusätzlich lässt sich die zur Beklagten zu 1) ausgeführte „Vertreter“-Argumentation übertragen: Selbst wenn der Beklagten zu 2) hier nur eine organisatorische oder Vermittlerrolle zukommt, hat die Beklagte zu 2) ein originäres Interesse daran, dass standardisierte AGB für die Gestattung von Balkonkraftwerken verwendet

---

[22] Köhler/Feddersen/Köhler/Alexander, 44. Aufl. 2026, UKlaG § 1 Rn. 8a; BGH, Urteil vom 09-07-1981 - VII ZR 139/80.

[23] Köhler/Feddersen/Köhler/Alexander, 44. Aufl. 2026, UKlaG § 1 Rn. 8a; BGHZ 112, 204 215 f.

werden und eben ein starkes Interesse an der Verwendung genau dieser AGB. Damit gilt sie auch als Verwenderin, auch wenn sie ggf. nicht selbst Vertragspartnerin wird.[24]

Jedenfalls handelt die Beklagte zu 1) auf Geheiß der Beklagten zu 2), was sich schon aus der Konzern- und Aufgabenaufteilungsstruktur ergibt. Würde die Verwendung nur der Beklagten zu 1) untersagt werden, könnte die Beklagte zu 2) ein neues Tochterunternehmen gründen, dass dann wortlautgleiche Klauseln für die Beklagte zu 2) in den Mietverträgen verwenden könnte.

Auch hier muss letztlich gelten, dass die für eine Wohnraumvermietung untypische Konzernstruktur der Beklagten nicht zulasten der Verbraucher:innen und Mieter:innen gehen kann. Den Verbraucher:innen präsentiert sich ein undurchsichtiges Geflecht aus Vereinbarungen, in die neben der eigentlich Vermietungsgesellschaft vordergründig die Beklagte zu 1) als ausführende Gesellschaft der Beklagten zu 2) involviert ist. Im Normalfall würden sämtliche Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit der Wohnraumanmietung mit der Vermieterin abgeschlossen werden, die künstliche Aufgabenteilung auf verschiedene Gesellschaften unter dem Dach der Beklagten zu 2) kann die Rechtsschutzmöglichkeiten nicht schmälern.

4. Streitwert

Im Regelfall werden je beanstandeter Klausel EUR 2.500,00 festgesetzt.[25] Hier werden zehn Klauseln gegenüber zwei Beklagten beanstandet. Die Klauseln haben bedeutende Reichweite für eine Vielzahl von Mietverhältnissen in Deutschland. Als eine der größten Vermietungsgesellschaften in Deutschland, sind entsprechend viele Mieter:innen von den Klauseln und den Rechtsfragen betroffen. Die Mehrzahl der Beklagten wurde bei der Berechnung berücksichtigt.

Die Klage ist zulässig und begründet.

q.e.s.
Rechtsanwalt
Dr. Dirk Legler

Rechtsanwältin
Juliane Willert

---

[24] Vgl. Köhler/Feddersen/Köhler/Alexander, 44. Aufl. 2026, UKlaG § 1 Rn. 8a; BGH, Urteil vom 09-07-1981 - VII ZR 139/80.

[25] Ständige Rechtsprechung: BGH (IV. Zivilsenat), Beschluss vom 29.07.2015 – IV ZR 45/15 m.w.N.; BGH Beschluss vom 2.12.2025 – X ZR 16/25 m.w.N.