

# Rechtsanwälte Günther

Partnerschaft

Rechtsanwälte Günther • Mittelweg 150 • 20148 Hamburg

Amtsgericht Köpenick  
Mandrellaplatz 6

12555 Berlin

Michael Günther \* (bis 31.12.2022)  
Hans-Gerd Heidel \* (bis 30.06.2020)  
Dr. Ulrich Wollenteit \*<sup>1</sup>  
Martin Hack LL.M. (Stockholm) \*<sup>1</sup>  
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  
Dr. Johannes Franke

<sup>1</sup> 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

**18.02.2024**  
00501/23 /L /L/L  
Mitarbeiterin: Birgit Westphal  
Durchwahl: 040-278494-21  
Email: westphal@rae-guenther.de

## Klage

von

- Kläger -

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

gegen

**Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG**, vertreten durch den Vorstand

- Beklagte -

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

**Streitwert: 2.000,-€**

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

- 2 -

Hiermit zeige ich an, dass ich den Kläger anwaltlich vertrete.

Namens und in Vollmacht des Klägers erheben wir Klage und werden beantragen,

**die Beklagte zu verurteilen, der Installation nebst vorübergehender Befestigung (Senkrechtmontage) einer Steckersolaranlage (sog. Balkonkraftwerk), bestehend aus maximal zwei CE geprüften Photovoltaik-Modulen (Glas/Glas-Modulen vom Typ Trina Bifazial 435Wp NEG9RC.27 oder vergleichbar nebst CE geprüfem Wechselrichter des Typs Hoymiles HMS-800W-2T oder vergleichbar), mit einer insgesamt maximalen elektrischen Ausgangsleistung des Wechselrichters von 600 Watt, auf dem Balkon [REDACTED] des Gebäudes im [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] zuzustimmen und die entsprechenden Maßnahmen zu dulden.**

Es wird zudem beantragt,

**der Beklagten die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen und das Urteil für vorläufig vollstreckbar zu erklären.**

Es wird angeregt, das schriftliche Vorverfahren anzuordnen. Sollte die Beklagte im schriftlichen Vorverfahren nicht rechtzeitig anzeigen, dass sie sich gegen die Klage verteidigen will, wird bereits jetzt außerdem beantragt,

**die Beklagte ohne mündliche Verhandlung gemäß § 331 Abs. 2 ZPO zu verurteilen.**

Begründung:

I.

**Zum Sachverhalt:**

1.

Der Kläger ist Nutzer der im [REDACTED] des mehrgeschossigen Hauses im [REDACTED] belegenen Wohnung. Er hat dazu mit der Beklagten am 26. Juni/04. Juli 2018 den dieser Klage als

**Anlage K 1**

beigefügten Nutzungsvertrag abgeschlossen. Er ist außerdem Mitglied der Genossenschaft der Beklagten, die 3.897 Wohneinheiten in Berlin innehat. Die Mitgliedschaft bei der Beklagten ist eine zwingende Voraussetzung, wenn man eine Wohnung der Beklagten nutzen möchte.

Bestandteil des Nutzungsrechts ist dabei laut dem beigelegten Nutzungsvertrag auch ein Balkon, vgl. § 1 Nutzungsvertrag. Dieser hier betroffene Balkon hat eine Breite von ca. 3,90 m.

Der Kläger engagiert sich im Klimaschutz und will selbst etwas für die Energiewende und gegen den Klimawandel tun. Er will einen Beitrag zum Schutz des Klimas und der künftigen Generationen leisten. Er hat sich dabei Gedanken um eine möglichst umwelt- und klimafreundliche Stromversorgung unter Berücksichtigung der Interessen seiner Nachbarn und seiner Genossenschaft gemacht und möchte daher nun lediglich auf „seinem“ Balkon ein kleines Steckersolargerät installieren, also ein so genanntes Balkonkraftwerk, wie sie derzeit in Deutschland sehr viel installiert werden.

Mit diesem Balkonkraftwerk möchte er klimafreundlich aus Sonnenenergie Strom für den eigenen Bedarf in seiner Wohnung produzieren und so aktiv an der Energiewende partizipieren. Er ist in seinem Lebensmittelpunkt Mieter und verfügt über kein Grundeigentum, auf dem er Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) errichten könnte. Er kann einen aktiven Beitrag zur für die Rettung unseres Planeten dringend gebotenen Neuinstallation von klimafreundlichen Energieerzeugungsanlagen nur als Mieter erbringen. Das ist seine einzige Möglichkeit zur aktiven Teilhabe an der Energiewende.

Der Kläger hat sich dabei auch viele Gedanken um eine möglichst auch die Interessen der Nachbarn und seiner Genossenschaft berücksichtigende schonende Bauausführung gemacht. Er will daher auf dem nach Südosten ausgerichteten Balkon maximal 600 Watt, also nur ein bis maximal zwei PV-Module, gleichlaufend zum Sichtschutz bzw. der Verblendung am Geländer, anbringen. Damit will er die berechtigten Interessen der Nachbarn und der Genossenschaft berücksichtigen (keine Blend- und Spiegelwirkungen, keine optische Beeinträchtigung, etc.).

Zu berücksichtigen ist auch, dass der [REDACTED] eine Sackgasse ist, die keinen Durchfahrtsverkehr hat, so dass die ohnehin zur Straße angebrachten PV-Module auch nicht für viele Menschen einsehbar oder gar optisch störend wären. Auch hat der Balkon bereits ein Geländer und einen Sichtschutz bzw. eine Verblendung, so dass keine neue Sichtbarriere durch die PV-Module entstünde; die Module würden sich vielmehr nahtlos ins Gesamtbild einfügen und wären von unten von der Straße aus kaum unterscheidbar von den heute schon vorhandenen Blenden der Balkonbrüstung.

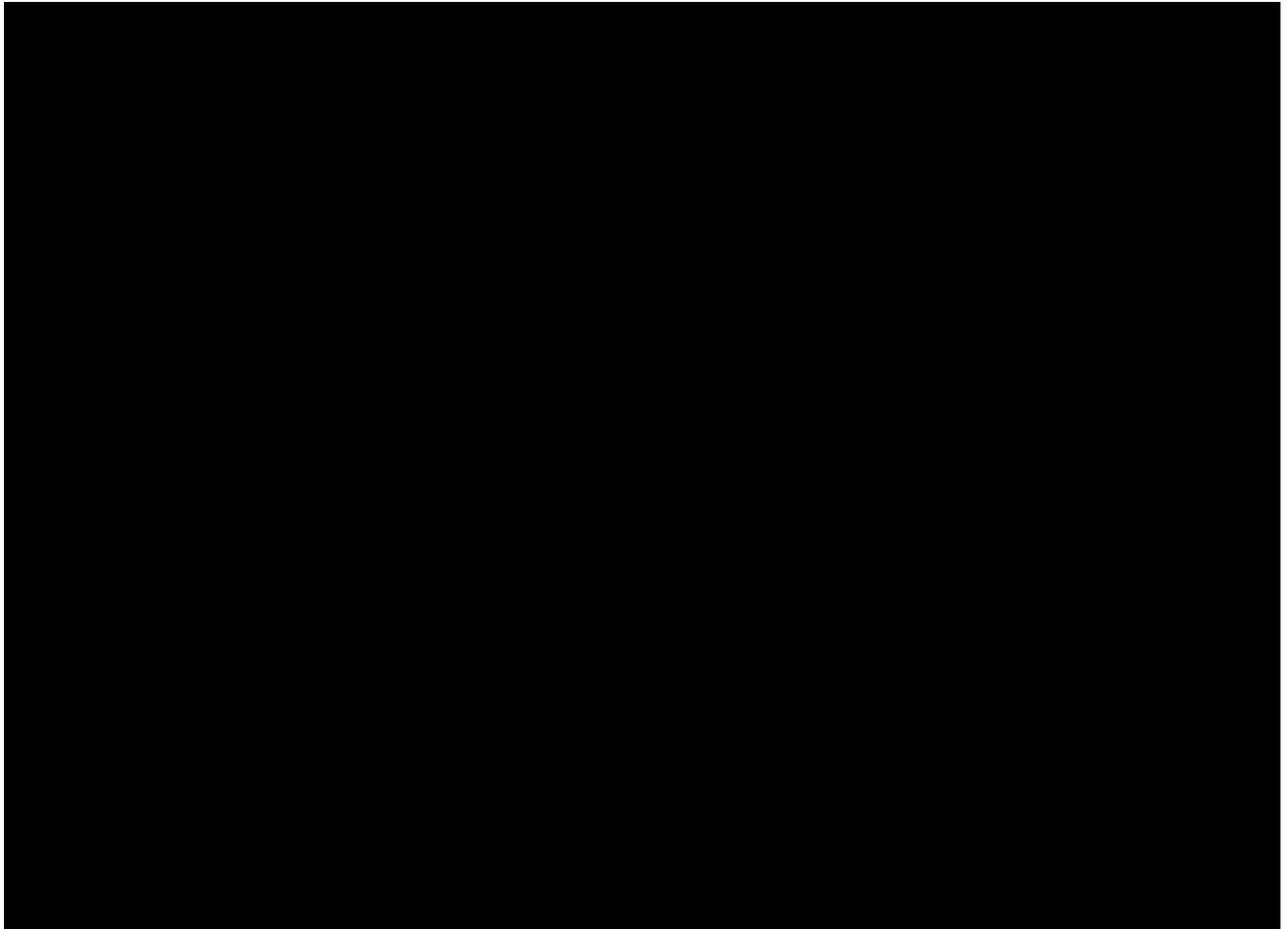
Auch möchte der Kläger sich auf jeden Fall nach dem Stand der Technik normgerecht verhalten und alle Vorgaben, welche heute noch zahlreich an die Installation von Steckersolargeräten in Deutschland gestellt werden, einhalten.

Konkret plant er daher nun eine fachgerechte, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende vorübergehende Aufhängung von maximal zwei PV-Modulen mittels witterungsbeständiger Befestigungsbügel und ohne Substanzverletzung des Balkons. Weil er zudem den Anschluss des Steckersolargerätes an die Stromverteilungsleitungen in seiner Wohnung über die bereits am Balkon vorhandene Außensteckdose plant, ermöglicht dies eine Installation ohne jeglichen Eingriff in die

Bausubstanz der Wohnung oder des Gebäudes. In dem keine Bohrungen an der Außenfassade erforderlich sind, wird dadurch auch dem berechtigten Konservierungsinteresse der Beklagten bestmöglich nachgekommen. Das geplante Balkonkraftwerk kann rückstandsfrei ohne Eingriff in die Bausubstanz entfernt werden.

**2.**

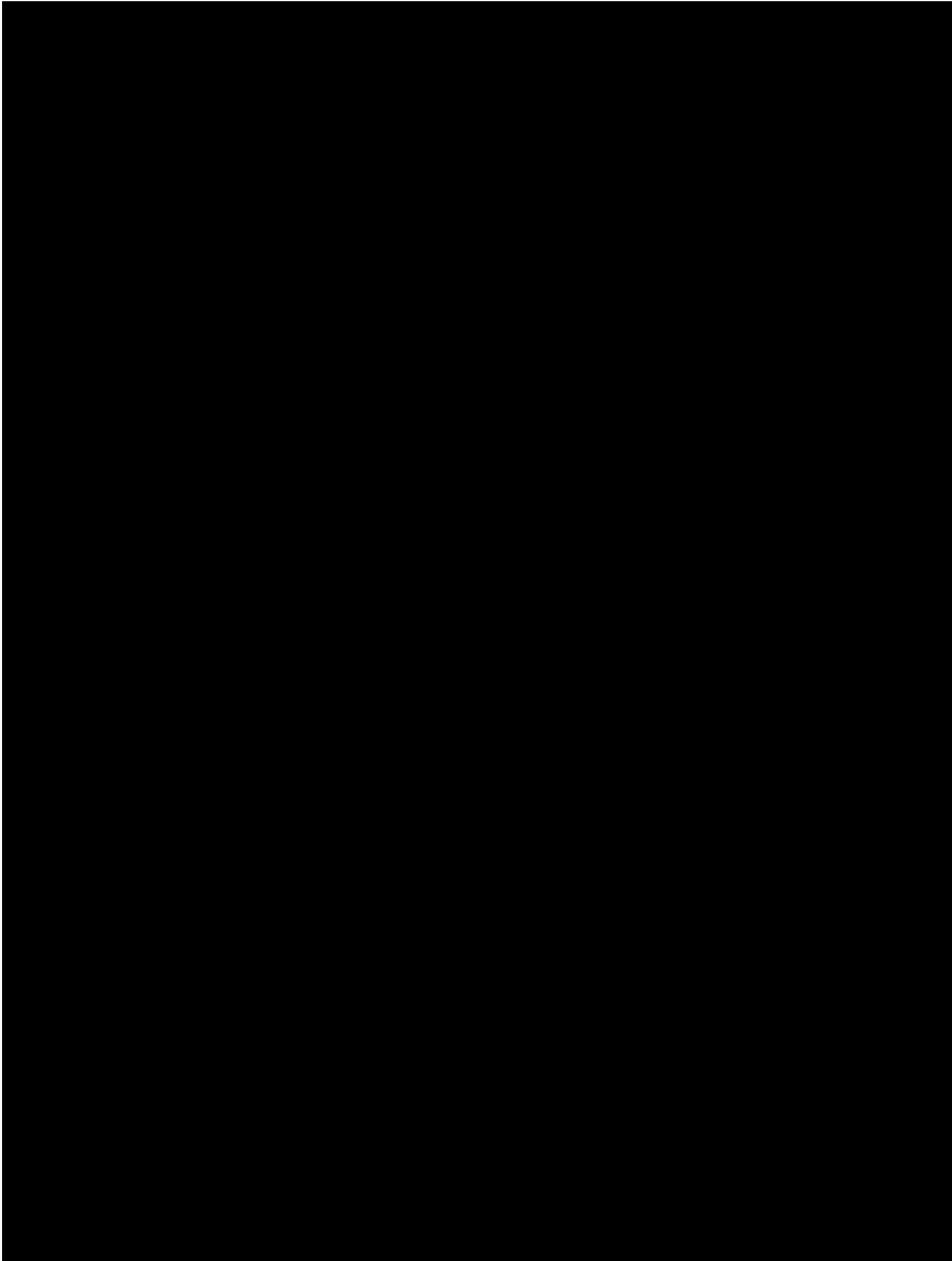
Die konkrete Lage des geplanten Balkonkraftwerks ergibt sich aus dem folgenden Foto, welches die Vorderansicht des Hauses zeigt und darin (in rot umrandet) den hier relevanten Balkon und dessen Geländer inklusive der Verblendung. Hieran sollen bis zu zwei Photovoltaik-Module vorübergehend und ohne Substanzeingriff (in das Gebäude und das Geländer) gleichlaufend zum Sichtschutz bzw. der Verblendung am Geländer angebracht werden:



In diesen optischen Gesamteindruck würden sich die PV-Module nach Ansicht der Kläger gut optisch einfügen. Die Bewohner des Hauses selbst würden aus ihren Wohnungen die 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 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:



Der [REDACTED] ist eine sehr ruhige Straße (Sackgasse) mit keinerlei Durchfahrtsverkehr sowie sehr wenig Verkehr insgesamt, will dieser Weg nur von direkt hier lebenden Anwohnern genutzt wird.

**3.**

Der Kläger hat bei der Beklagten mit Email vom 19.02.2023 die als

**Anlage K 2**

beigefügte erste Anfrage in Bezug auf dieses Vorhaben der geplanten Installation eines Balkonkraftwerks gestellt. Die Beklagte reagierte hierauf mit Email vom 21.02.2023

ablehnend (ebenfalls in der Anlage K 2 enthalten) und wiederholte diese Ablehnung auch auf die wiederholte Anfrage des Klägers (noch vom 22.02.2023) unter Hinweis auf ihren „Richtlinienstandpunkt“ (ebenfalls in der Anlage K 2 enthalten).

Daraufhin wandte sich der Kläger mit dem als

### **Anlage K 3**

beigefügten Schreiben vom 22.02.2023 direkt an den Vorstand der Beklagten. Er wies dabei u.a. auch darauf hin, dass das pauschale Verbot des von ihm geplanten Balkonkraftwerkes den aktuellen Bestrebungen des Landes Berlin zur Förderung von Steckersolargeräten im Rahmen des Programms SolarPLUS und dem Masterplan Solarcity widerspricht.

Die Beklagte antwortete auf dieses Schreiben des Klägers mit einem als

### **Anlage K 4**

beigefügten Schreiben vom 06.04.2023, in dem sie u.a. eine so genannte „VDE-Prüfung“ der Kundenanlage (des Hausnetzes bzw. Wohnungsnetzes) von dem Kläger abverlangte für Kosten in Höhe von 200,- € (brutto). Außerdem wurde in diesem Schreiben von der Beklagten massiv auf angeblich bestehende weitere Installations-, Mess- und Zählerumbaukosten, die alle der Kläger zu tragen habe, sowie auf eine angebliche Unwirtschaftlichkeit der Balkonkraftwerke verwiesen. Auch wurde behauptet, dass man selbst ggf. die Errichtung von Photovoltaikanlagen plane und dann das Balkonkraftwerk zurückzubauen sei.

Hieraufhin gab es weiteren Mail-Verkehr zwischen den Parteien, der sich teilweise im Kreis drehte, in dem der Kläger der Beklagten aber u.a. auch einen Nachweis über den Abschluss einer Haftpflichtversicherung (die mögliche Schäden aus dem geplanten Balkonkraftwerk abdecken würde) sowie das Vorhandensein einer Ausschaltautomatik bei Netzausfall (die so genannte EU declaration of conformity) in Bezug auf den geplanten Modultyp übermittelte, letzteres hier beigefügt als

### **Anlage K 5.**

Indes gipfelte dieser Mail-Verkehr in einer weiteren Nachforderung der Beklagten, in der diese nun auch noch eine Freigabeerklärung der Feuerwehr von dem Kläger verlangte.

Auch eine erneute Anfrage des Klägers wurde – mit gleichen Gründen – durch Email der Beklagten vom 01. Dezember 2023 ablehnend beschieden. Darin schrieb die Beklagte, dass sie unverrückbare Bedingungen für die Genehmigung von PV-Anlagen bzw. Plug-In-Solaranlagen (Balkonkraftwerken) definiert habe, von denen sie trotz berechtigter Argumente nicht abweichen wolle.

Der Kläger ließ sich davon nicht abschrecken, sondern hat sich erneut mit dem als

#### **Anlage K 6**

beigefügten Schreiben vom 22.12.2023 an die Beklagte gewandt und in diesem Schreiben ausführlich erläutert, warum seiner Meinung nach eine Zustimmung zu seinem Balkonkraftwerk zu erteilen sei. Diesem Schreiben hat der Kläger auch noch mal die so genannte „COC“ vom Hersteller der Solarmodule beifügt (also das Certificate of Conformity), hier ebenfalls beigefügt als

#### **Anlage K 7.**

Indes reagierte die Beklagte auch darauf mit dem als

#### **Anlage K 8**

beigefügten Schreiben vom 16. Januar 2024 erneut ablehnend und nur ganz kurz und knapp unter Hinweis auf eine anstehende Gesetzesnovelle.

Aufgrund der konkreten Bauausführung sieht der Kläger keine Veränderung des Gesamtbildes in der Art und Weise, dass dies ein wichtiger Grund für eine Versagung der Zustimmung für sein 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.

Der Kläger ersuchte daher explizit unter Verweis auf den Nutzungsvertrag (§ 11 Abs. 1 lit. h) um Zustimmung durch die Beklagte und erklärte auch die Bereitschaft auch zu weitergehenden Erklärungen und Handlungen (inklusive Sicherheitsleistungen), soweit diese sachlich gerechtfertigt sind. Der Kläger wies 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).

Explizit erklärte der Kläger seine Bereitschaft zur Leistung von Sicherheiten sowie konkret:

*„Ich verpflichte mich auf meine Kosten zur völligen Wiederherstellung des früheren Zustands im Falle meines Auszuges aus der Wohnung. Ich verpflichte mich schließlich auch, sämtliche etwaig erforderlichen öffentlich-rechtlichen Zustimmungen (behördlichen Genehmigungen o.ä.) pflichtgerecht und ebenfalls vollends auf meine Kosten einzuholen und zudem dafür zu sorgen und*

*einzustehen, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Vorschriften (zum Thema Brandschutz, etc.) eingehalten werden.“*

(Zitat aus Anlage K 6, Seite 4, Ziffer 6)

Der Beklagten genüge alles dies nicht. Sie führte dabei keinerlei substantiiert sachlich haltbaren Gründe für ihre Verweigerung der Zustimmung an und ging auch insbesondere niemals auf die teils sehr umfangreichen Ausführungen und Argumente des Klägers ein. Auch ein Erfordernis eines Mietvertragszusatzes oder den Umfang von seitens des Klägers angebotenen Sicherheiten hat die Beklagte niemals konkretisiert.

Aus diesen Gründen war Klage geboten.

## II.

### Zum Rechtlichen:

Die vorliegend geplante Installation des so genannten Balkonkraftwerkes (Steckersolargerätes) lässt sich bereits als vertragsgemäßen Gebrauch des Balkons ansehen, denn sie erfolgt ohne Einwirkung auf die Substanz des Gebäudes oder der Wohnung bzw. des Balkons rein durch fachgerechte Befestigung an der Balkonbrüstung.

Sofern man die Installation gleichwohl als Veränderung des zur Nutzung überlassenen Balkons ansieht, steht dem Kläger aber jedenfalls aus dem mit der Beklagten geschlossenen Nutzungsvertrag (Anlage K 1), konkret dessen § 11 Abs. 1 lit h), ein Anspruch auf Zustimmung zur Installation des seinerseits geplanten Balkonkraftwerks zu.

Auch 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 auch der Beklagten hier zustehende Ermessen bei Zustimmungserteilung darf auch nach BGH mithin nicht rechtsmissbräuchlich ausgeübt werden, was letztendlich nichts anderes bedeutet: die Zustimmung zu nutzerseitigen baulichen Veränderungen 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).

### 1.

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 a. bis g.) begründet sei.

Aus § 11 Abs. 1 lit. h) Nutzungsvertrag 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 der Kläger als Nutzer einen Anspruch auf diese Zustimmungserteilung hat. Die demgegenüber hartnäckig immer wieder wiederholte Verweigerung der Zustimmung durch die Beklagte ist rechtsmissbräuchlich und verstößt gegen § 242 BGB.

**a.**

Soweit die Beklagte eine Installation durch einen Fachmonteur verlangt, ist dies unverhältnismäßig. Der Kläger hat mehrfach versichert, eine fachgerechte Montage am Metallgeländer (der Brüstung) vorzunehmen. Bei einer solchen Senkrechtmontage an einem üblichen Balkon im Wohnungsbau bis 20m Höhe ist die Windlast gegenüber der Brüstungslast nicht maßgebend. Für die Brüstungslast sind bei üblichen Balkongeländern vermietetseitig eine Auflehnlast als auch die Last durch einen Blumenkasten statisch zu berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass die Beklagte dieser Pflicht nachkommt. Das Eigengewicht von Blumenkästen wird üblicherweise sogar höher angesetzt als das von Solarmodulen (Gewichtsbelastung von 10-15 kg pro Laufmeter). Somit wird unter Weglassung von Blumenkästen die Vertikallast der Solarmodule von üblichen Geländern aufgenommen. Es bedarf daher keines weiteren statischen Nachweises bei der von dem Kläger geplanten Balkonsolaranlage, zumal die Verbindungsmittel zwischen dem Geländer und der Balkonsolaranlage (es werden witterungsbeständige Materialien und Schrauben genutzt) aufgrund der fachgerechten Montage ohne Weiteres in der Lage sein werden die Windzugkräfte auf das Geländer zu übertragen.

Insoweit genügt eine fachgerechte Montage vollends, es muss keine Montage durch einen Fachbetrieb erfolgen. In statischer Hinsicht ist dabei namentlich 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 – 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/Glas-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 ein statischer Nachweis für das Balkonkraftwerk auch vorliegend ebenso wenig beizubringen wie die Montage durch einen Fachmonteur zu erfolgen hat.

**b.**

Sodann verlangt die Beklagte eine „Freigabeerklärung der Feuerwehr“. Auch das ist für die kleine Balkonsolaranlage (es handelt sich lediglich um 1-2 Solarmodule) und den vorhandenen Balkon unverhältnismäßig. Der Balkon ist nicht aus Holz, es werden also z.B. keine heißen Teile auf ein Holzgeländer installiert, sondern Glas-Glas-Module mittels Metall-Haken auf ein Metallgeländer. Glas-/Glas-Module sind grundsätzlich nicht brennbar. Aufgrund der sehr geringen installierten Leistung von max. 600 Watt sind Brände sehr unwahrscheinlich. Bis heute ist diesseitig auch kein Fall der mittlerweile zahlreich installierten Balkonsolargeräte bekannt, wo eine solche Anlage Feuer gefangen hätte.

Das Produkt hat zudem eine hinreichende Kennzeichnung und Sicherung (das Photovoltaikmodul Trina Bifazial 435Wp NEG9RC.27 und CE geprüfter Hoymiles HMS-800W-2T Wechselrichter, der eine maximale Einspeisung von 600 W ermöglicht und auch eine Ausschaltautomatik bei Netzausfall besitzt (EU declaration of conformity, die die Beklagte bereits ebenso wie die COC des Herstellers erhalten hat, siehe oben, hier ebenfalls beigelegt als Anlage K 5 und K 7). Das bedeutet, dass Produkthaftung greift und technische Bedenken nicht bestehen. Außerdem haftet der Kläger selbst und ist insoweit aber durch seine Haftpflichtversicherung abgesichert.

Mehr als eine fachgerechte, den allgemein anerkannten Regeln der Technik genügende Montage und Installation zu verlangen, ist unverhältnismäßig, zumal aufgrund der Breite des Balkons auch nach der Installation des Balkonkraftwerkes ein noch mehr als 1m breiter Teil des Geländers für die Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges (das Anstellen einer Feuerwehrleiter) frei gehalten wird.

**c.**

Darüber hinaus fordert die Beklagte, dass die Installation durch einen Elektrofachbetrieb zu erfolgen habe. Da der Kläger das Balkonkraftwerk als in Planung beim Marktstammregister und beim Netzbetreiber bereits registriert hat, wurde auch der Stromzähler von Stromnetz Berlin bereits getauscht.

Das ist fachgerecht im Sinne der nach VDE und TAB gültigen Normierungen. Mehr ist nicht erforderlich, denn von Steckersolargeräten bzw. Balkonkraftwerken mit max. 600 W Leistung sind keine Gefährdungen zu erwarten.

Es stellt dementsprechend keinen wichtigen Grund i.S.d. § 11 Dauernutzungsvertrag für eine Zustimmungsablehnung dar, wenn die Beklagte, wie sie das nun aber wiederholend mehrfach tat, in Bezug auf die „gesamte Installation“ des Balkonkraftwerks eine Durchführung durch einen Elektrofachbetrieb verlangt.

**d.**

Die elektrische Leistung des Balkonsolarkraftwerks beträgt, wie bereits mehrfach ausgeführt, maximal 600 W, was ebenfalls normgerecht ist. Es ist im Übrigen davon auszugehen, dass vermietetseitig die Kundenanlage (das „Hausnetz“ bis zur Hausanschlussstation) normgerecht errichtet wurde, so dass eine Anlage mit 600 Watt

installierter Leistung ebenso wie der Anschluss größerer Elektroverbrauchsgeräte problemlos installiert werden kann. Je nach Größe und Alter haben Waschmaschinen zwischen 1.800 und 3.000 Watt an installierter elektrischer Leistung. Selbst ein Staubsauger hat oftmals noch 900 Watt. Die Fließrichtung des Stroms ist insofern elektro- und sicherheitstechnisch nicht entscheidend. Ein entsprechender Zwei-Richtungs-Zähler oder Zähler mit Rücklaufsperrung gem. der Erfordernisse des Netzbetreibers wurde bereits installiert, wie ausgeführt, so dass Zweifel an der VDE- bzw. TAB-Konformität der geplanten Installation nicht angebracht sind und insbesondere keine rechtliche Grundlage für eine Zustimmungsverweigerung darstellen. Die Anlage wurde darüber hinaus dem Netzbetreiber sowie der Bundesnetzagentur bereits normkonform gemeldet.

**e.**

Einen Nachweis der Haftpflichtversicherung, mit dem auch die Risiken der Montage des Balkonsolarkraftwerks abgedeckt werden, hat der Kläger der Beklagten auch schon übermittelt. Auch diesem Einwand ist damit hinreichend begegnet.

**f.**

Schließlich hat der Kläger auch seine Bereitschaft zur Übernahme sämtlicher Rückbaukosten erklärt und auch seine Bereitschaft zur Stellung entsprechender Sicherheiten. Der Kläger bekräftigt das hiermit gern erneut: Er verpflichtet sich auf seine Kosten zur völligen Wiederherstellung des früheren Zustands des Balkons im Falle seines Auszuges aus der Wohnung. Er verpflichtet sich schließlich auch, sämtliche etwaig erforderlichen öffentlich-rechtlichen Zustimmungen (behördlichen Genehmigungen o.ä.) pflichtgerecht und ebenfalls vollends auf seine Kosten einzuholen und zudem dafür zu sorgen und einzustehen, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Vorschriften (zum Thema Brandschutz, etc.) eingehalten werden.

**g.**

Wenn demgegenüber von der Beklagten vorgetragen wird, dass sie eine eigene PV-Anlage auf dem Dach plant und auch ggf. ein so genanntes Mieterstrom-Angebot, mit dem sie dem Kläger Solarstrom aus dem eigenen Haus zur Nutzung/zum Kauf anbieten würde, so ist dies zu begrüßen. Ohne dass die Beklagte dies konkretisiert, zu wann dieses Angebot an den Kläger erfolgt, bleibt das indes nebulös und unkonkret. Auch das kann daher keinen hinreichenden sachlichen Grund für die geplante solare Eigenversorgung darstellen. Nur eine hinreichend konkret absehbar bevorstehende und ergriffene Klimaschutzmaßnahme in der von der Beklagten (bisher unkonkret) dargestellten Form könnte den konkret unverzüglich beabsichtigten Klimaschutz in Form des vorliegenden Balkonkraftwerks überhaupt ansatzweise entgegengehalten werden. Mangels Konkretisierung durch die Beklagte ist das rechtlich von vornherein irrelevant.

**2.**

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

Dass der Beklagten zustehende Ermessen für die Zustimmungserteilung ist insofern nicht nur durch § 11 Nutzungsvertrag (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 des Klägers, insbesondere aus Art. 2 Abs. 1 GG, aber auch aus dem über Art. 14 GG geschützten Besitzrecht, schützen den Kläger daher in seiner 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 dem Kläger 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 vorliegenden vertraglichen Pflichten zwischen den Prozessparteien gilt: Wenn das aus den Klimazielen ablesbare, noch verfügbare CO<sub>2</sub>-Budget immer weiter aufgebraucht wird, müssen künftige Aktivitäten mit CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 § 11 Abs. 1 lit. h) Nutzungsvertrag. Die Ansprüche des Klägers aus § 11 Abs. 1 lit. h) des Nutzungsvertrags 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.

### 3.

Dem Kläger ist es angesichts des Klimawandels auch nicht zumutbar, noch länger mit seinem 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 21.02.2023 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 Salami taktik“ 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.

#### 4.

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 der Kläger aufgrund eines solchen Titels nur ein vertragliches Recht zur Durchführung der Arbeiten hätte. Die Beklagte muss dann die Arbeiten zur Installation des Balkonkraftwerkes zwar auch dulden. Die Duldungsverpflichtung kann allerdings nicht aus dem alleinigen Zustimmungsurteil vollstreckt werden, sodass der Kläger noch einen Duldungstitel benötigt, der dementsprechend auch bereits mitbeantragt wird.

#### 5.

Der Streitwert bestimmt sich nach dem Interesse der Kläger, § 3 ZPO. Die Kläger zahlen für das Balkonkraftwerk und dessen fachgerechte Installation insgesamt ca. 500 €. Sie rechnen bei den zur Installation beabsichtigten max. 600 Watt und der Sonnenscheindauer in Berlin mit jährlichen Stromproduktionsmengen von ca. 300 kWh/a, was bei einem derzeitigen Preis von durchschnittlich 41,41 Cent/kWh (brutto) für Haushaltsstrom eine jährliche Ersparnis der Stromkosten in Höhe von ca. 125,- € ausmacht und gegengerechnet gegen die Kosten für 20 Jahre (125 x 20 = 2.500) ca. 2.000,- € an Streitwert bedeutet.

Rechtsanwalt  
Dr. Dirk Legler