

Rechtsanwälte Günther

Partnerschaft

Rechtsanwälte Günther • Mittelweg 150 • 20148 Hamburg

Amtsgericht Aachen
Adalbertsteinweg 92

52070 Aachen

Michael Günther * (bis 31.12.2022)
Hans-Gerd Heidel * (bis 30.06.2020)
Dr. Ulrich Wollenteit *¹
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

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

21.05.2025
00481/24 /ls
Mitarbeiterin: Birgit Westphal
Durchwahl: 040-278494-21
Email: westphal@rae-guenther.de

Klage

von Herrn [REDACTED]

- Kläger -

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

gegen

Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer [REDACTED]
[REDACTED] 44803 Bochum

- Beklagte -

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

Streitwert: 2.200,-€

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

Hiermit zeigen wir an, dass wir den Kläger anwaltlich vertreten.

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 CE geprüften Photovoltaik-Modulen nebst CE geprüfem Wechselrichter (Typ Hoymiles HMS-800W-2T oder vergleichbar), mit einer insgesamt maximalen elektrischen Ausgangsleistung des Wechselrichters von 800 Watt, auf dem Balkon im zweiten Obergeschoss [REDACTED] des Gebäudes in der [REDACTED] Aachen 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 Mieter der im [REDACTED] des mehrgeschossigen Hauses in der [REDACTED] belegenen Wohnung. Er hat dazu mit der Beklagten am [REDACTED] den als

Anlage K 1

beigefügten Mietvertrag abgeschlossen.

Bestandteil des durch den Mietvertrag übertragenden Nutzungsrechts des Klägers ist auch ein Nutzungsrecht am mitgemieteten Balkon. Dieser hier betroffene Balkon hat eine Breite von ca. 2,8 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 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 berücksichtigende schonende Bauausführung gemacht. Er will daher auf dem nach Süden ausgerichteten Balkon maximal 800 Watt gleichlaufend zum Sichtschutz bzw. der Verblendung am Geländer, anbringen. Damit will er die berechtigten Interessen der Nachbarn berücksichtigen (keine Blend- und Spiegelwirkungen, keine optische Beeinträchtigung, etc.).

Zu berücksichtigen ist auch, dass das Gebäude in der [REDACTED] in einer sehr ruhigen und wenig befahrenen Straße belegen ist, die keinen Durchfahrtsverkehr hat, so dass die 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 entsteht; 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.

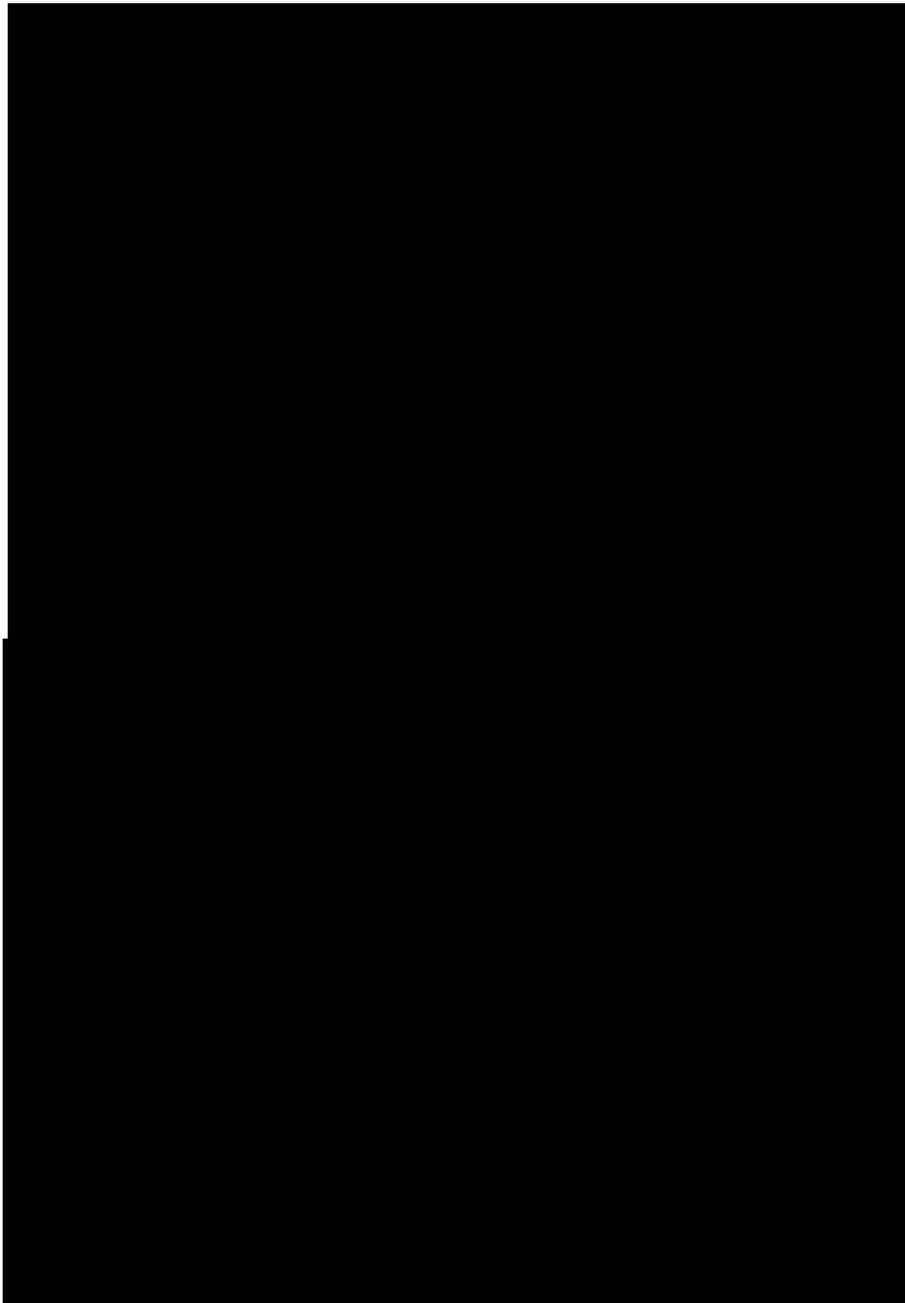
Auch möchte der Kläger sich auf jeden Fall nach dem Stand der Technik normgerecht verhalten und alle Vorgaben, welche heute noch zahlreich an die Installation von Steckersolargeräten in Deutschland gestellt werden, einhalten.

Konkret plant er daher nun eine fachgerechte, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende vorübergehende Aufhängung der hier beantragten PV-Module 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. Indem 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). Das zweite Foto zeigt den Balkon von innen.

An diesen Balkon sollen die hier beantragten 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 des Klägers gut optisch einfügen.

Die Bewohner des Hauses selbst würden aus ihren Wohnungen die von außen einfach an das Gelände vorgesetzten PV-Module gar nicht sehen.

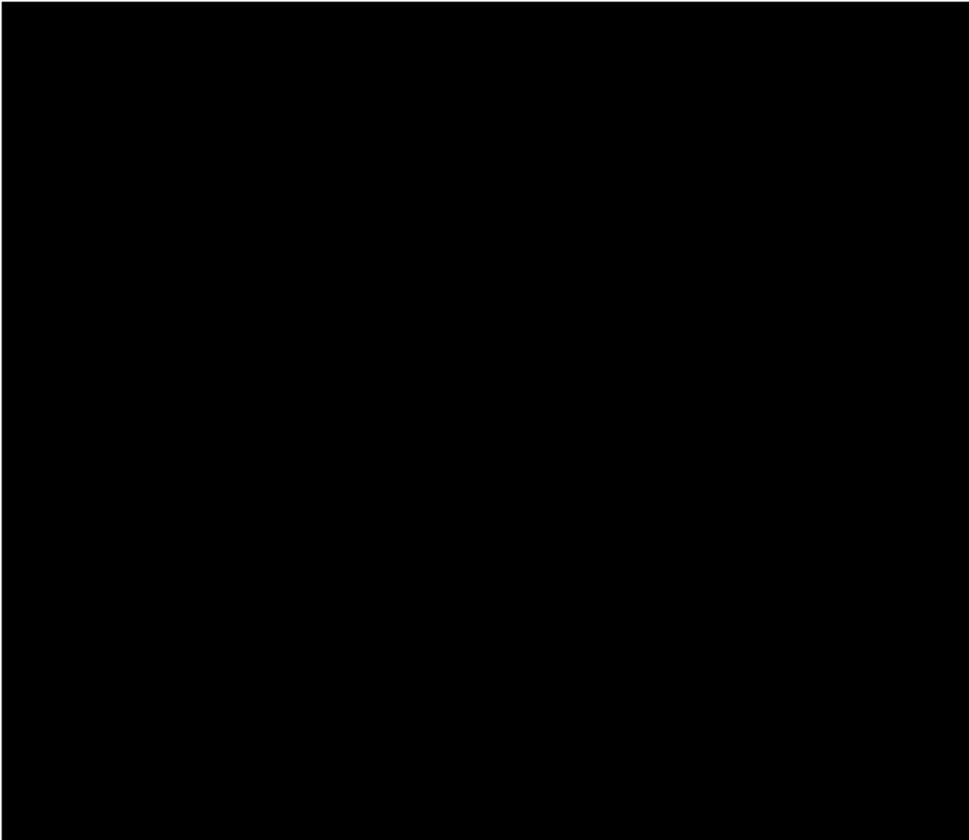
Die hinzugefügten Module fielen aber auch von gegenüber für den optischen Gesamteindruck des Gebäudes kaum ins Gewicht. Trotz der leichten Veränderung in Gestalt, Form und Farbgebung würden sich die PV-Module in das ohnehin (durch unterschiedliche Bepflanzung, Blumentöpfe, Sonnenschirme, usw.) bereits 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).

Dieser Maßstab ist zudem auch im Hinblick auf die Dynamik der Lebensverhältnisse zu sehen und unter Beachtung der Belange des Klimaschutzes in den Staatszielbestimmungen des Art. 20a GG. Diese Klimaschutzbelange determinieren mit dem Maßstab des aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachters (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 an der Nutzung der Solarenergie mit § 2 Satz 2 EEG für Abwägungsprozesse „voreingestellt“ (auf diese Weise setzen sich Solaranlagen z.B. auch gegen Belange des Denkmalschutzes durch).

Hinzu kommt, dass unter bzw. direkt vor diesem hier zur Installation vorgesehenen Balkon kein öffentlicher oder privater Weg verläuft, sondern lediglich eine Wiese und ein Parkplatz liegt, wie das folgende Foto zeigt:



Google Maps 3D Ansicht zu Darstellung des betreffenden Gebäudes und seiner Umgebung. [REDACTED]

[REDACTED] ist eine sehr ruhige Straße. Der Balkon selbst zeigt in Richtung des Parkplatzes zwischen zwei Mehrfamilienhäusern und dieser Parkplatz wird nur von direkt hier lebenden Anwohnern genutzt und ist zudem nur von [REDACTED] aus zugänglich, d.h. es ist kein Durchfahrtsverkehr über diesen Parkplatz hin zur [REDACTED] möglich.

3.

Der Kläger hat bei der Beklagten mehrfach Anfragen in Bezug auf dieses Vorhaben der geplanten Installation eines Balkonkraftwerks gestellt. Die Beklagte reagierte hierauf mehrfach ablehnend, wie sich aus den im

Anlagenkonvolut K 2

beigefügten Schreiben ergibt. Die Beklagte wiederholte diese Ablehnungen auch auf die wiederholten Anfragen des Klägers unter Hinweis auf ihre sog. „Gestattungsvereinbarung“, die zwingend vom Mieter zu unterschreiben sei

(ebenfalls in der Anlage K 2 enthalten). Zuletzt hatte die Beklagte im Sommer 2024 und danach am 24.11.2024 (und erneut am 05.03.25, dazu nochmals sogleich) ihre Ablehnung der Zustimmung wiederholt und dabei immer wieder auf ihr Schreiben vom 25.03.2024 (im Anlagenkonvolut K 2 enthalten) Bezug genommen.

Daraufhin wandte sich der Kläger mit dem als

Anlage K 3

beigefügten Schreiben vom 26.02.2025 erneut an die Beklagte. Er wies dabei u.a. auch darauf hin, dass das pauschale Verbot des von ihm geplanten Balkonkraftwerkes den aktuellen Bestrebungen des Klimaschutzes widerspricht.

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 § 13 Abs. 1 c) und h) des Mietvertrages (Anlage K 1) sowie § 554 BGB um Zustimmung durch die Beklagte und erklärte auch die Bereitschaft 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 der beigefügten Anlage K 3)

Der Beklagten genügte alles dies nicht, sondern sie antwortete auf dieses Schreiben des Klägers mit einem als

Anlage K 4

beigefügten Schreiben vom 05.03.2025, in dem sie pauschal darauf hinwies, dass die Gestattungsvereinbarung zu unterzeichnen sei und nur dann eine Zustimmung gewährt werden könne.

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.

Aus diesen Gründen war Klage geboten.

II.

Zum Rechtlichen:

Die vorliegend geplante Installation des so genannten Balkonkraftwerkes (Stecker-solargerätes) 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 § 13 Abs. 1 c) und 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).

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 hat der Kläger sogar einen gesetzlichen Anspruch auf die hiermit begehrte vermietetseitige Zustimmung nach § 554 Abs. 1 S. 1 BGB. Nach § 554 Abs. 1 BGB kann der Kläger als Mieter nämlich sogar

verlangen, dass die Beklagte als sein 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 Beklagten als Vermieterin auch unter Würdigung der klägerischen Interessen nicht zugemutet werden kann.

1.

Vorliegend kann die Beklagte aber keinen sachlichen wichtigen Grund für die Versagung der Zustimmung bzw. für eine Unzumutbarkeit der baulichen Veränderung anführen, was in der Reihenfolge des vorgerichtlichen Vortrags der Beklagten im Einzelnen im Folgenden (unter a. bis f.) begründet sei.

Aus § 13 Abs. 1 c) und h) Mietvertrag (Anlage K 1) 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 Mieter 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 von einer „baulichen Veränderung“ aufgrund der Notwendigkeit einer Installation einer Außensteckdose ausgeht, kann erneut versichert werden, dass sich auf dem vorliegenden Balkon bereits eine Steckdose befindet, die als sog. „Feuchtraumdose“ ausgeführt ist. Diese wurde im Rahmen der Sanierungsarbeiten des Hauses von einer Fachfirma installiert. Die entsprechenden Unterlagen liegen der Beklagten vor.

Es bedarf also keiner „baulichen Veränderung“ an dem Balkon, um das Steckersolargerät mit dem Endstromkreis des Klägers zu verbinden (sprich: in die Steckdose zu stecken).

Soweit die Beklagte die Installation einer so genannten Einspeisesteckdose (Wieland-Steckdose) verlangt, so ist dies unverhältnismäßig. Gegen den beantragten Anschluss des Balkonkraftwerks an die auf dem klägerischen Balkon vorliegend schon vorhandene, so genannte „Schuko-Steckdose“ (d.h. die von der Beklagten dort ohnehin 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 solchermaßen beantragten 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 dem aktuellen Normentwurf des Verbandes der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e.V. (das ist die Produktnorm DIN VDE V 0126-95 (VDE V 0126-95) ist diese Möglichkeit explizit vorgesehen, vgl. dazu nur die Pressemitteilung des VDE vom 07.05.24:

<https://www.vde.com/de/presse/pressemitteilungen/2024-05-07-balkon-kraftwerke-produktnorm-konsens-anschlussregeln>

darin:

„(...) Außerdem verständigte sich das zuständige Normungsgremium auf mehrere Schutzmaßnahmen, um Mini-PV-Anlagen auch über einen Schutzkontaktstecker an eine herkömmliche Haushaltssteckdose anschließen zu können. Dafür müssen der Basisschutz und die elektrische Sicherheit wahlweise mechanisch oder elektromechanisch gewährleistet sein. Zum einen kann der Steckerkopf eine mechanische Trennung aufweisen, die sicherstellt, dass Personen keinen aktiven Leiter berühren können. Zum anderen kann der Basisschutz auch über eine galvanische Trennung im Wechselrichter realisiert werden. Dazu muss der Wechselrichter zusätzliche Anforderungen erfüllen.“

Insgesamt sind in dieser neuen VDE Norm drei Möglichkeiten für die AC Steckverbindung vorgesehen, darunter ebenfalls: Anschluss an den klassischen Schuko-Stecker mit Verwendung von Wechselrichtern mit NA-Schutz.

Vorliegend ist der im Klagantrag benannte Wechselrichter CE- und TÜV-geprüft, gleiches gälte für „vergleichbare“ Wechselrichter, die nach dem Klagantrag ebenfalls zulässig sein sollten, solange sie ebenfalls CE-geprüft sind. Diese Wechselrichter sind normgerecht und haben eine spezielle Sicherungsfunktion mit integriertem NA-Schutz (Netzausfallschutz), so dass der Netz- und Anlagenschutz (einfehler-sicher nach 0,2 Sekunden) gewährleistet ist. Die Netzschutzanforderungen nach FNN/ VDE-AR-N 4105 werden erfüllt.

Es ist daher kein Grund dafür ersichtlich, dass gegen den seitens der fachlich zuständigen Aufsichtsbehörde explizit anerkannten elektrotechnischen Anschluss der vorliegend beantragten Module nebst CE-geprüftem Wechselrichter mit NA-Schutz mietrechtliche Bedenken bestünden.

Im Gegenteil: Eine Vermieterin ist keine Aufsichtsbehörde. Sie kann sich vielmehr auf Aussagen der Aufsichtsbehörde verlassen und ist aber auch an diese gebunden.

Es ist jedenfalls keine mietrechtliche Begründung dafür ersichtlich, dass nur, weil ein Balkon vermietet ist, an diesen höhere sicherheitstechnische Anforderungen zu stellen seien, als an einen nicht vermieteten Balkon. Vielmehr muss gelten: wenn die fachlich zuständige Aufsichts- und Regulierungsbehörde gegen die Art des Anschlusses (hier an eine Schuko-Steckdose als normgerechte Außensteckdose) keine Bedenken hat, dann kann der Vermieter jedenfalls keine energierechtlichen Begründungen für einen angeblich höher gebotenen elektrotechnischen Schutz anführen.

Das würde auch den Änderungen des EEG 2023 durch das „Solarpaket I“ mit Wirkung zum 16.05.24 widersprechen, nach denen Balkonkraftwerke sogar eine höher als vorliegend beantragte (elektrische) Leistung haben dürfen, ohne dass spezielle Vorgaben an den Anschluss dieser Steckersolargeräte im Zuge der Novelle durch das „Solarpaket I“ normiert wurden.

Auch ist die vorliegende Vermieterin (Beklagte) nicht Kontrollorgan der Elektrotechnik, d.h. sie ist nicht ermächtigt, zu kontrollieren, ob der Kläger mit der von ihm gewählten Installation des Balkonkraftwerks die energierechtlichen Regularien eingehalten hat. Vielmehr gilt: wie jeder andere Solar-Balkonist, der kein Mieter ist, untersteht auch der, der wie der Kläger Mieter ist, gemäß § 49 Abs. 5 EnWG der nach Landesrecht zuständigen Behörde, die im Einzelfall die zur Sicherstellung der Anforderungen an die technische Sicherheit von Energieanlagen erforderlichen Maßnahmen treffen kann. Zuständig für alle Maßnahmen, welche die technische Sicherheit von Energieanlagen betreffen, ist gemäß § 49 Abs. 5 EnWG dementsprechend „nur“ die nach Landesrecht zuständige Behörde (das sind die sog. Energieaufsichtsbehörden). Eine Vermieterin ist aber keine Energieaufsichtsbehörde.

Aber auch für die Energieaufsichtsbehörden gilt: Maßnahmen nach § 49 Abs. 5 EnWG sind nur erforderlich, wenn anders nicht sichergestellt werden kann, dass die Anforderungen an die technische Sicherheit von Energieanlagen gemäß § 49 Abs. 1 S. 1 EnWG erfüllt werden. Das setzt voraus, dass tatsächliche Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Sicherheit bestehen. Die Energieaufsichtsbehörden können deshalb unter Berufung auf § 49 Abs. 5 EnWG beispielsweise nicht verlangen, dass durch ein aufwändiges und teures Sachverständigengutachten die technische Sicherheit einer Energieanlage nachgewiesen wird, wenn sie keinen Grund zu der Annahme haben, dass deren Sicherheit gefährdet sein könnte.

Es ist nicht ersichtlich, dass dieser Maßstab bei Vermietenden anders / strenger sein müsste.

b.

Soweit die Beklagte eine Installation des Steckersolargerätes 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 20 m Höhe ist die Windlast gegenüber der Brüstungslast nicht maßgebend. Für die Brüstungslast sind bei üblichen

Balkongeländern vermierterseitig 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 10-15kg 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 das vorliegend zur Installation beantragte Balkonkraftwerk indes lediglich max. 30 kg wiegen wird und damit eher mit Blumenkästen vergleichbar ist, für deren Befestigung am Balkon auch keine statischen Nachweise verlangt werden dürfen, ist ein statischer Nachweis für das Balkonkraftwerk ebenfalls vorliegend ebenso wenig beizubringen wie die Montage durch einen Fachmonteur zu erfolgen hat.

Mehr als eine fachgerechte, den allgemein anerkannten Regeln der Technik genügende Montage und Installation zu verlangen, ist unverhältnismäßig, zumal vorliegend auch nach der Installation des Balkonkraftwerkes ein zweiter Rettungsweg (das Anstellen einer Feuerwehroleiter) problemlos sichergestellt werden kann. Direkt neben dem Balkon grenzt eine Fensterreihe (im angrenzenden Wohnzimmer) und die Feuerwehre kann dort ohnehin problemlos (ebenfalls) anleitern, so dass auch das für eine Feuerleiter genutzt werden könnte.

c.

Darüber hinaus fordert die Beklagte, dass die Installation durch einen Elektrofachbetrieb zu erfolgen habe. Der Kläger ist indes in der Lage das Balkonkraftwerk fachgerecht im Sinne der nach VDE und TAB gültigen Normierungen selbst zu installieren. Mehr ist nicht erforderlich, denn von Steckersolargeräten bzw.

Balkonkraftwerken mit max. 800 W Leistung sind keine Gefährdungen zu erwarten. Der Anschluss eines „steckbaren“ Steckersolar-Gerätes an den Endstromkreis kann auch durch einen „Laien“ zweifelsfrei den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend erfolgen, solange – so wie hier – durch den Wechselrichter der technisch geforderte Sicherheitsstandard geräteseitig sicherstellt wird.

Es stellt dementsprechend keinen wichtigen Grund i.S.d. Mietvertrages für eine Zustimmungablehnung 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 Balkonsolkraftwerks beträgt, wie bereits mehrfach ausgeführt, maximal 800 W, was den nach EEG zulässigen Grenzen entspricht. Es ist im Übrigen davon auszugehen, dass vermietetseitig die Kundenanlage (das „Hausnetz“ bis zur Hausanschlussstation) normgerecht errichtet wurde, so dass eine Anlage mit 800 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, 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 wird darüber hinaus dem Netzbetreiber sowie der Bundesnetzagentur normkonform gemeldet.

e.

Einen Nachweis der Haftpflichtversicherung, mit dem auch die Risiken der Montage des Balkonsolkraftwerks abgedeckt werden, hat der Kläger der Beklagten auch schon übermittelt. Auch diesem Einwand ist damit hinreichend begegnet (vgl. dazu auch Anlage K 3).

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.

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 § 13 Mietvertrag 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 CO₂-Budget immer weiter aufgebraucht wird, müssen künftige Aktivitäten mit CO₂-Ausstoß weitgehend verboten werden. Es ist dementsprechend auch in

unserem Mietverhältnis „schon“ jetzt geboten, „Vorkehrungen zur grundrechtsschonenden Bewältigung der nach 2030 drohenden Reduktionslast zu treffen“ und „den Übergang zu Klimaneutralität rechtzeitig einzuleiten.“ (Zitate aus Rn. 247 f. aus dem Klimabeschluss des BVerfG vom 24. März 2021, aaO). Denn es müssen, wie es das Bundesverfassungsgericht in seinem Klimabeschluss formuliert hat, „in allen Lebensbereichen“, also auch bei der hier zu betrachtenden energetischen Versorgung des Mietwohnraums der Kläger, Entwicklungen einsetzen, die es ermöglichen, „dass von grundrechtlicher Freiheit auch später noch, dann auf der Grundlage CO2-freier Verhaltensalternativen, gehaltvoll Gebrauch gemacht werden“ kann (Zitat aus Rn. 248 aus dem Klimabeschluss des BVerfG vom 24. März 2021, aaO).

Daraus folgt eine klimafreundliche Auslegungsmaxime auch der vorzitierten Norm des § 13 Mietvertrag. Die Ansprüche des Klägers aus § 13 des Mietvertrags sind klimafreundlich auszulegen und dies ist über das intergenerationelle Grundrecht (bzw. das intertemporale Allgemeine Persönlichkeitsrecht) auch gegenüber der Beklagten durchsetzbar.

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

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

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 langem und das lässt daher auch keine Abkehr von den unsachlichen und missbräuchlichen Begehren erwarten.

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. 800 Watt und der Sonnenscheindauer in Aachen mit jährlichen Stromproduktionsmengen von ca. 300 kWh/a, was bei einem derzeitigen Preis von durchschnittlich 36,51 Cent/kWh (brutto) für Haushaltsstrom eine jährliche Ersparnis der Stromkosten in Höhe von ca. 110,- € ausmacht und gegengerechnet gegen die Kosten für 20 Jahre (110 x 20 - 500) ca. 2.200,- € an Streitwert bedeutet.

Qualifiziert elektronisch signiert durch

Rechtsanwalt
Dr. Dirk Legler