



GdW Arbeitshilfe 93

Balkon-PV-Anlagen

Arbeitshilfe für
Wohnungsunternehmen zum
proaktiven Umgang mit
Balkon-Photovoltaik-Anlagen

24.01.2023

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2023

Diese Broschüre ist zu beziehen beim
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Postfach 301573
10749 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-182
Telefax: +49 (0)30 82403-22182
E-Mail: bestellung@gdw.de

Balkon-PV-Anlagen

Arbeitshilfe für Wohnungsunternehmen zum proaktiven Umgang mit Balkon-Photovoltaik-Anlagen.

Vorwort

In letzter Zeit kommt es immer häufiger vor, dass Mieter mit Anfragen zur Installation von **Steckersolargeräten** oder steckerfertigen Erzeugungsanlagen (Der Begriff "Steckersolargerät" ist derzeit kaum bekannt und wird im Entwurf der noch nicht abgeschlossenen Norm für steckerfertige PV-Systeme künftig verwendet werden) – sogenannten "Balkonkraftwerken"¹ auf die Wohnungsunternehmen zukommen. Diese Geräte sind für Mieter und Wohnungseigentümer attraktiv, weil der erzeugte Strom direkt vor Ort verwendet und nur noch der zusätzlich benötigte Strom aus dem öffentlichen Stromnetz bezogen wird. Dementsprechend verringert sich die vom Lieferanten bezogene Strommenge sofort und die Rechnung fällt geringer aus. Durch diese Einsparungen macht sich die Installation der Balkon-PV schnell für den Mieter im Geldbeutel bemerkbar.

Die Geräte sind damit eine attraktive und effektive Möglichkeit, auch Mietern eine aktive Rolle an der Energiewende zuteilwerden zu lassen. Hinzu kommt die nicht zu unterschätzende positive Wirkung in optischer wie emotionaler Hinsicht, die mit der Balkon-PV auf Mieter und Dritte wirkt. Eine unüberlegte kategorische Ablehnung kann so schnell zum Bumerang für das Unternehmen werden.

Im Internet und einschlägigen Fachzeitschriften existiert bereits eine Fülle an Ratgebern, FAQs und Anleitungen, die die Installation und Inbetriebnahme von Balkon-PV für Mieter beschreibt. Dabei werden viele Aspekte als unproblematisch beschrieben, die mitunter später zu Problemen führen können. Anders als in Ein- und Zweifamilienhäusern, in denen der Umfang der elektrischen Leitung überschaubarer und der Einfluss eines Schadens besser abgegrenzt werden kann, sind in Mehrfamilienhäusern im Falle eines Schadens direkt mehrere Parteien betroffen.

Die Entscheidung, ob den Mietern die Installation einer Balkon-PV-Anlage erlaubt werden soll, liegt grundsätzlich beim Wohnungsunternehmen, das auch für die Sicherheit der gebäudeinternen Elektroinstallation verantwortlich ist. Das Erfordernis der Genehmigung ergibt sich ferner auch aus den Mietverträgen des GdW. Bei der Entscheidung sollten sowohl die gesellschaftlich/politisch angestrebte Energiewende als auch die eigene Klimastrategie berücksichtigt werden. Dabei kann jede noch so kleine Solaranlage einen Beitrag leisten. Bei Vorliegen oder Nichtvorliegen bestimmter Voraussetzungen kann sich das dem Vermieter zustehende Ermessen allerdings zu einer gebundenen Entscheidung für oder gegen die Zulassung einer solchen Mieteranlage reduzieren.

Mit der vorliegenden Information soll ein Überblick gegeben werden, welche Aspekte in der Mieterkommunikation, Genehmigung, Installation und Betrieb der Geräte zu beachten sind – von der Frage nach dem richtigen Stecker, über den geforderten Zählerwechsel bis hin zur Zustimmung des Vermieters und der Anmeldung beim Netzbetreiber.

¹ Weitere Namen sind: steckbare PV-Anlagen, Mini-PV, Balkon-PV, Guerilla-PV, Plug and Play-PV.

Grundlage hierfür bildet u. a. das Vorschriftenwerk des VDE (Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e. V.) sowie die entsprechenden Normen des DIN (Deutsches Institut für Normung e. V.).

Wir gehen davon aus, dass die Anfragen der Mieter nach Installationsmöglichkeiten für Balkon-PV in nächster Zeit zunehmen werden. In der Kommunikation mit den Mietern kann mit der Erstellung eines entsprechenden Anschreibens zur Balkon-PV zu den relevanten Aspekten (Duldungs- und Zustimmungspflicht durch Wohnungsunternehmen, Sicherheitsanforderungen, Prozedere, Anmeldungen, Kosten, Wirtschaftlichkeit, Fachbetriebe) den Anfragen begegnet werden. Dabei sind für die Wohnungsunternehmen folgende Punkte unbedingt zu beachten:

- Erzeugungsanlagen können über spezielle Stecker unter Berücksichtigung der Anforderungen nach DIN VDE 0100-551-1 und DIN VDE V 0126-95 auch in vorhandene Endstromkreise einspeisen. Dabei ist unter anderem festgelegt, dass an einen Endstromkreis lediglich eine Stromerzeugungseinrichtung mit einer max. Leistung von 600 VA angeschlossen werden darf. (z. B. Verkettung mehrerer Module wäre nur zulässig, wenn die Gesamtleistung der Anlage unter der Obergrenze von 600 VA bleibt).
- Aus Sicherheitsgründen dürfen ausschließlich Anlagen installiert werden, die sich bei Netzausfall abschalten. (Folgende Kriterien zu beachten: CE-Zertifizierung, Konformitätsnachweis nach VDE-AR-N 4105, Eignung des Moduls für die vorgesehene Montageart)
- Arbeiten an elektrischen Leitungen dürfen nur durch eingetragene Installateure vorgenommen werden. Diese müssen unter anderem den Stromkreis, Sicherungen und Steckdosen **nach** VDE-Vorgaben prüfen sowie ggf. nachrüsten.
- Die eingespeiste Energie wird seitens Netzbetreiber bei steckerfertigen Erzeugungsanlagen bis 600 VA meistens nicht vergütet. Um zu verhindern, dass alte Zähler mit einer Drehscheibe, im Falle einer Überschusseinspeisung, rückwärts drehen, müssen diese gegen Zweirichtungszähler ausgetauscht werden. Laut Rechtslage darf der Stromzähler nicht rückwärts laufen, was bei herkömmlichen Zählern mit einer Drehscheibe unter Umständen passieren kann.
- Nach DIN VE 0100-551-1 können Laien stromerzeugende Anlagen wie Balkon-PV in einem Stromkreis normengerecht in Betrieb nehmen (d. h. den Stecker in die Steckdose stecken), wenn folgende Bedingungen erfüllt sind: Die steckerfertige Erzeugungsanlage kann über eine bereits vorhandene, spezielle Energiesteckdose angeschlossen werden (z. B. nach Vornorm DIN VDE V 0628-1 (VDE V 0628-1)), und wenn ein Zweirichtungszähler vorhanden ist. Die Mitteilungspflichten gegenüber Netzbetreiber und Bundesnetzagentur bestehen aber auch in diesem Fall.
- Die Gebäudesubstanz und die Substanz der Balkonanlage darf nicht verletzt bzw. statisch geschwächt werden (z. B. Bohrungen im Mauerwerk oder im Geländer zur Befestigung).

- Die architektonischen Auswirkungen sowie etwaige Blendwirkungen sind zu berücksichtigen.
- Das Modulglas muss die Anforderungen an Vertikalverglasungen nach DIN 18008-1 und -2 einhalten. Die "Technischen Regeln für die Verwendung von linienförmig gelagerten Verglasungen" (DIN 18008-2) gelten nur für PV-Module und ST-Kollektoren, die als Vertikalverglasung bei Neigungen $\leq 10^\circ$ von der Vertikalen (Fassade) oder als Überkopfverglasungen bei Neigungen $> 10^\circ$ von der Vertikalen eingesetzt werden und deren Glas linienförmig gelagert sind.
- Die Balkon-PV Anlagen sind Höhen- und Positionsspezifisch nach Windlasten auszulegen. Insbesondere im Bereich von Hochhäusern und in windreichen Regionen kann das bei Stürmen relevant werden.
- Die Balkon-PV-Anlage darf die Nutzung des Balkons als zweiten Rettungsweg für die Feuerwehr nicht beeinträchtigen.
- Die Balkon-PV muss beim zuständigen Netzbetreiber sowie im Marktstammdatenregister entsprechend angemeldet werden.
- Der Mieter benötigt eine entsprechende Haftpflichtversicherung.
- Bei Neubau und Sanierung kann eine separat abgesicherte Einspeisesteckdose gem. DIN VDE 0628-2 (z. B. Wieland-Steckdose) auf dem Balkon vorgesehen werden, um das Gebäude für zukünftige Installationen von Balkon-PV fachgerecht vorzubereiten.

Die vorliegende GdW-Information stellt den aktuellen Wissensstand vom Dezember 2022 dar und ist eine nach bestem Wissen und Gewissen erstellte Information zur Arbeitserleichterung. Es handelt sich nicht um einen Rechtsratgeber, eine Haftung für die dargestellten Lösungsmöglichkeiten schließt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen daher aus.

Inhalt

	Seite
1 Technische Voraussetzungen der Anlage	1
2 Anbringung und Installation	5
3 Eigenschaften des PV-Moduls	7
4 Verkehrssicherungspflicht	8
5 Anmeldung und Vergütung	9
6 Rechtliche Aspekte	11
7 Checkliste "Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung für Balkonphotovoltaikanlagen"	13
8 Mieterkommunikation	16
9 Anhang	19

Die am Markt angebotenen Balkon-PV-Anlagen werden in den allermeisten Fällen als Komplettpaket aus einem oder wenigen PV-Modulen, Wechselrichter und Steckverbindung angeboten. Aufständungen und Halterungen für den Balkon werden meist separat verkauft. Zumindest "vor der Steckdose" ist das System damit komplett einsatzbereit und könnte direkt an eine Steckdose der Wohnung angeschlossen werden. Das Einstecken einer Energie-Erzeugungsanlage wie der Balkon-PV ist allerdings nicht mit dem Einstecken eines elektrischen Verbrauchers – zum Beispiel eines Mixers – in eine herkömmliche Steckdose zu vergleichen.

Alle in Verbindung mit der Einrichtung der Balkon-PV-Anlage stehenden Maßnahmen (Montage, Sicherungen, Stromzähler, Einspeisesteckdosen, Einrichtung und Überprüfung der Stromkreise) sind deshalb nur durch entsprechende eingetragene Elektroinstallateure nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

Wenn Ihnen die Informationen zu den Stromkreisen der Wohnung vorliegen, können Sie diese dem Mieter bei Anfrage mitteilen, dann würde der Schritt der Prüfung entfallen können. Dies dürfte regelmäßig bei neueren Gebäuden der Fall sein.

Die Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie (DGS) stellt auf ihrer Website eine Produktdatenbank zur Verfügung ([Link](#)), die einen Überblick zu angebotenen Systemen bietet. Die Systeme können dann vom Mieter über den Fachhandel bestellt werden, womit die Eigentümerschaft bei diesem verbleibt. Zusätzlich empfehlen wir, den Mietern eine Reihe von Fachbetrieben des Elektrohandwerks vor Ort mit an die Hand zu geben, um den Mietern die Suche nach Installateuren für die Montage, Steckdose, Sicherung und Stromkreis zu erleichtern.

Vonseiten des VDE heißt es, dass die Beauftragung eines Technikers bei Anlagen mit einer Gesamtleistung von max. 600 Watt nicht erforderlich sei. Nichtsdestotrotz raten wir dazu, unabhängig von der Anlagengröße, einen Elektriker mit der Überprüfung und etwaigen Nachrüstung der Elektrik zu beauftragen.²

² VDE: [Mini-PV-Anlage: Strom auf dem eigenen Balkon erzeugen](#) (13.10.2022)

Stromkreis

Die Einbindung einer Balkon-PV in den Endstromkreis einer Wohnung ist seit der Veröffentlichung der Vornorm DIN VDE V 0100-551-1 im Jahr 2018 zulässig. Dem VDE nach sollte der Anschluss entweder über einen speziellen Stecker (siehe nächster Punkt) oder eine feste Installation erfolgen (wie bei Elektroherden). Die Reihenschaltung mehrerer steckerfertiger Erzeugungsanlagen über eine Steckdose – ganz gleich ob Einspeisesteckdose oder Schuko-Stecker – ist aus Sicherheitsgründen zu unterlassen. Die Verkettung mehrerer Module an einem Wechselrichter wäre nur zulässig, wenn die Gesamtleistung der Anlage unter der Obergrenze von max. 600 VA bleibt. Unsachgemäße Verbindungen können zu einer Überlastung des Stromkreises und damit zum Brand kommen. Eine Verwendung von Mehrfachsteckern ist nicht zulässig.

Aus Sicherheitsgründen dürfen ausschließlich Anlagen installiert werden, die sich bei Netzausfall abschalten (VDE AR-N 4105). Ansonsten besteht bei Ziehen des Netzsteckers zwischen den Polen noch mehrere Sekunden lang eine gefährlich hohe Spannung. Zusätzlich wird u. U. der Austausch einer Sicherung notwendig, um den Stromkreis vor Überlastung und Brand zu schützen.

Die max. anschließbare Leistung einer steckerfertigen PV-Anlage ist max. 600 VA. Die am Markt verfügbaren Wechselrichter der Komplettsysteme begrenzen die Einspeiseleistung ohnehin auf 600 Watt. Die Pflicht zur korrekten Funktion der Leitungen im Haus obliegt letztendlich dem Wohnungsunternehmen. Dies ist mithin ein entscheidender Grund für die Zustimmungspflicht des Vermieters.

Der VDE hat eine Schritt-für-Schritt-Anleitung für den elektrischen Anschluss von steckerfertigen PV-Anlagen nach DIN VDE 0100-551 veröffentlicht ([Link](#)). Das Schaubild dazu finden Sie auch im Anhang 1.

Steckdose und Stecker

Ob Einspeise- oder Schuko-Steckdose ist aktuell eine der am meisten diskutierten Fragen rund um die Balkon-PV. Viele Netzbetreiber erachten nur Installationen mit spezieller Einspeisesteckdose (auch bekannt als Wieland-Stecker) als normenkonform. Von Interessensverbänden wird entgegengesetzt, dass die explizite und beispielhafte Nennung einer Einspeisesteckdose in der Norm DIN VDE 0100-551-1 nicht bedeute, dass der Schuko-Stecker verboten sei. Der Wortlaut in der Norm dazu ist wie folgt:

- "ii) Die Stromerzeugungseinrichtung muss an einen Endstromkreis
- entweder fest
 - oder mit einer speziellen Energiesteckvorrichtung (z. B. nach DIN VDE V 0628-1 (VDE V 0628-1)) angeschlossen werden.

Dabei darf an einem Endstromkreis maximal eine Stromerzeugungseinrichtung betrieben werden.

Die spezielle Energieeinspeisesteckdose (z. B. nach DIN VDE V 0628-1 (VDE V 0628-1)) muss mit dem maximal zulässigen Wert für I_g^3 dieses Stromkreises gekennzeichnet sein. "

In der letzten Überarbeitung der VDE-AR-N 4105 wurde erstmals ein eigener Abschnitt für steckerfertige Erzeugungsanlagen aufgenommen:

"Wird eine steckerfertige Erzeugungsanlage über eine vorhandene, spezielle Energiesteckdose (z. B. nach DIN VDE V 0628-1 (VDE V 0628-1)) angeschlossen und ist ein Zweirichtungszähler auf dem zentralen Zählerplatz ..."

Die Wieland-Steckdose wird dabei nicht explizit genannt, wobei der Begriff der "speziellen Energiesteckvorrichtung" implizit die Wieland-Steckdose meint. Die Normen sind hinsichtlich der Steckerverbindung also nicht eindeutig. Das "z. B." vor der Nennung der Norm deutet aber darauf hin, dass es auch andere spezielle Energiesteckdosen geben kann. Die DGS vertritt die Position, dass eine Schuko-Steckdose mit einer Kennzeichnung/einem Aufkleber "max. 2,6 A" auch eine spezielle Einspeisesteckdose im Sinne dieser Norm darstellt. Kern der Diskussion ist also die Deutungshoheit zu den Ausführungen in den Normen.

Am Ende wird ausschlaggebend sein, welche Steckerverbindung der verantwortliche Netzbetreiber als normenkonform erachtet. Wenn beispielsweise ein Schuko-Stecker ausreicht, wird es für ein Wohnungsunternehmen schwierig zu argumentieren, für seine Mieter einen Wieland-Stecker zu fordern. Bei einer Installation gleich welcher Steckdose muss auf dem Balkon ohnehin dafür Sorge getragen werden, dass diese ausreichend gegen Witterung geschützt ist.⁴ Beispiele für Netzbetreiber, die nicht explizit eine bestimmte Steckverbindung fordern oder verbieten, sind u. a. Ahlen, Lünen oder Coesfeld.

Ist bereits ein ausreichend dimensionierter Stromkreis mit Steckdose auf dem Balkon vorhanden, kann die PV-Anlage auch durch den Mieter in Betrieb genommen werden (VDE-AR-4105). In diesem Fall ist noch die korrekte Befestigung durch das Wohnungsunternehmen festzustellen.

Stromzähler

Ist in der Wohnung nur ein Einrichtungszähler vorhanden, muss dieser gegen einen Zweirichtungszähler ausgetauscht werden. Ansonsten würde der einfache Zähler im Fall der Stromeinspeisung rückwärts drehen, was einer Manipulation des Zählers gleichkommt. Eine Strafbarkeit des Verantwortlichen wegen Betrugs oder Steuerhinterziehung wäre in diesem Fall nicht auszuschließen.

³ Bemessungsausgangsstrom der Stromerzeugungseinrichtung

⁴ Zur Diskussion um das Für und Wider der Stecker: heise.de, (08.06.2022)

Für die Installation des neuen Zählers ist der Netzbetreiber verantwortlich. Diese Maßnahme sollte der Mieter idealerweise direkt mit der Anmeldung beim Netzbetreiber einleiten.

Normung

Die Normung hat in den letzten Jahren die Grundlagen dafür gelegt, Balkon-PV-Module in technischer und rechtlicher Hinsicht sicher anschließen zu können.

Um die Geräte ohne Einschränkungen beim Thema Sicherheit auf die Balkone bringen zu können, wurde im Mai 2018 die DIN VDE V 0100-551 als ein erster Baustein in einer Reihe von notwendigen Normungsaktivitäten veröffentlicht. Diese Norm regelt den Anschluss von Stromerzeugungseinrichtungen für den Parallelbetrieb mit anderen Stromquellen, einschließlich dem öffentlichen Stromverteilungsnetz. Neben PV-Anlagen könnte dies auch eine Batterieanlage sein, die im Gebäude in das Stromnetz zurückspeist.

Jüngst veröffentlichten DIN und VDE den Normentwurf der "DIN VDE V 0126-95: Stecker-Solargeräte (Der Begriff "Steckersolargerät" ist derzeit kaum bekannt und wird im Entwurf der noch nicht abgeschlossenen Norm für steckerfertige PV-Systeme künftig verwendet werden) für Netzparallelbetrieb".⁵ Die Intention der Autoren ist, dass mit dieser Norm beschrieben werden soll, welche Anforderungen ein vollständiges Stecker-Solargerät, bestehend aus Modulen, Wechselrichter, Leitungen und Montagegestellen, erfüllen muss. Ziel ist, dass Konformitätsverfahren und standardisierte Prüfverfahren die Sicherheit der Geräte erhöhen, sodass jeder Bürger die Geräte wie andere Haushaltsgeräte erwerben kann. Dazu sollen auch Bedienungsanleitungen zur einfachen Installation gehören. Inwiefern die Intention der Norm-Autoren zur einfachen Installation mit den Sorgfaltspflichten des Mieters für sachgemäße Installation und Verkehrssicherheit im Umgang mit der Wohnungs- und Gebäudetechnik kollidiert, gilt es zu diskutieren.

Relevante Normen im Kontext der Balkon-PV	
DIN VDE 0100-551	Errichtung von Niederspannungsanlagen
DIN VDE V 0126-95	Steckersolargeräte für Netzparallelbetrieb
VDE AR-N 4105	Erzeugungsanlagen am Niederspannungsnetz
DIN18008-1	Glas im Bauwesen
DIN VDE V 0628-2	Energiesteckvorrichtungen

⁵ <https://www.energiekommune.info/energiekommune-12-2022/>

Vor der Montage der Balkon-PV-Anlage ist die **Tragfähigkeit und Standsicherheit** des Balkons und der Balkonbrüstung sowie die Windlastfestigkeit – insbesondere für den Fall starker Winde bzw. Stürme – sicherzustellen. Zudem ist eine ausreichende Befestigung der Solarmodule sowie der Schutz vor herabfallenden oder herumfliegenden Bauteilen sicherzustellen. Eine Abnahme der Befestigung durch Personal des Wohnungsunternehmens wird empfohlen. Sollen die Module außen am/auf dem Balkongeländer installiert werden, muss darauf geachtet werden, dass ein bestimmtes Gewicht pro Balkonmeter nicht überschritten werden darf.

Aus ersten Erfahrungen von Wohnungsunternehmen wissen wir, dass sich insbesondere Balkone aus Stahl zur Befestigung von Balkon-PV eignen. An diesen lassen sich nicht nur vielfältig Schellen, Klammern u. a. Befestigungen fest verschrauben, optisch fügen die PV-Module sich ebenfalls ideal in das Gesamtbild der Stahlkonstruktion ein. Befestigungen an Betonbalkonen bedürfen vor allem Verschraubungen, was mit der Nichtverletzung der Gebäudesubstanz kollidieren kann. Allerdings gibt es auch für Balkon-PV an Betonbalkonen bereits Beispiele aus der Praxis, hier müssen Sie im Zweifelsfall eine eigene Abwägung treffen.

Darüber hinaus können der Denkmalschutz bzw. Erhaltungssatzungen nach § 172 ff. Baugesetzbuch entsprechenden Vorhaben im Weg stehen. Die Anbringung einer Balkon-PV-Anlage ist in diesem Fall eine Veränderung am Erscheinungsbild eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes, die durch die untere Denkmalbehörde genehmigungspflichtig sind.

Mieter haben jedoch die Möglichkeit, einen Antrag für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu stellen. Für den Fall das eine Erhaltungssatzung greift, kann der Mieter einen Antrag auf erhaltungrechtliche Genehmigung bei der Gemeinde stellen.

Obwohl Balkon-PV-Anlagen deutlich kleiner sind, herrschen für den Fall der **Brandbekämpfung** dieselben Wirkprinzipien wie bei Aufdach-PV-Anlagen. Bei einem Wohnungsbrand kann der Balkon mitunter die letzte Flucht- oder Einstiegsmöglichkeit zur Wohnung sein. Der Weg über den Balkon mittels Leiter darf durch die Module

nicht versperrt werden. Die Reaktion der Feuerwehr bei Wohnungsbrand mit Balkon-PV sollte daher erfragt und entsprechend berücksichtigt werden.



Abbildung 1:
Schräg montierte PV-Module am Balkon an einem MFH in Heidelberg
(Quelle: Baugenossenschaft Neu Heidelberg)

Nach Rücksprache mit einer Berufsfeuerwehr stellen vertikal montierte Module keine Behinderung beim Anstellen einer Leiter dar. Schräg aufgehängte Module (siehe Abbildung 1) an der Außenseite des Balkons bzw. auf der Balkonbrüstung können das Anleiten hingegen verhindern. Aus diesem Grund empfiehlt die Feuerwehr, einen Freiraum am Balkon von ca. 1,20 m zu erhalten, um den Einsatz einer tragbaren Leiter zu ermöglichen. Wie in der Abbildung 1 zu sehen, ist ein Anleiten von vorne aufgrund der schräg montierten Module nicht möglich. An beiden Seiten des Balkons wurde aber ausreichend Platz freigelassen.

Wir empfehlen, sich vor erstmaliger Genehmigung mit Ihrer zuständigen Feuerwehr in Verbindung zu setzen und entsprechende Absprachen zu treffen.

Normale Glas-Folien-Module dürfen nur in max. 4 m Einbauhöhe angebracht werden, wenn außerdem niemand direkt unter die Verglasung treten kann. Ab einer Einbauhöhe von mehr als 4 m (bis maximal 22 m) müssen bauaufsichtlich zugelassene Glas-Glas-Module oder Module ohne Glas verwendet werden (DIN 18008-1).

Die Standard-Module sind etwa 1 m x 1,7 m groß und wiegen alleine rund 20 Kilogramm. Zusammen mit der Befestigung und dem Wechselrichter ist ein Gewicht von bis zu 30 Kilogramm möglich.

Einschränkungen wegen architektonischer/ästhetischer Auswirkungen sind zu berücksichtigen. Die Maßnahmen des Mieters dürfen den äußeren Gesamteindruck des Gebäudes, insbesondere der Fassade, nicht störend beeinflussen. Zur Vermeidung einer unzumutbaren Blendwirkung sind nur PV-Module mit geringer Blendwirkung zu verwenden.

Der Mieter verpflichtet sich für die gesamte Nutzungsdauer, alle nötigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Wartungen, Überprüfungen und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit der PV-Anlage auf eigene Kosten unverzüglich und fachgerecht durchführen zu lassen. Der Begriff der "fachgerechten Durchführung" lässt durchaus Raum für Interpretationen, was auch bedeuten kann, dass Mieter selbst diese Arbeiten durchführen. Hier gilt es, eine für beide Seiten praktikable und gleichzeitig sichere Lösung zu finden.

Sofern der Mieter den Betrieb der Balkon-Anlage ganz oder teilweise einstellt, sind Vermieter und Netzbetreiber unverzüglich zu informieren. Beim Auszug ist der Mieter zum Rückbau der Anlage und der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet. Eine Übergabe der Anlage an eventuelle Nachmieter ist nur möglich, wenn die Maßnahmen zum Zeitpunkt des Vertragsendes noch den technischen Vorschriften entsprechen und zwischen dem ausziehenden Mieter, dem Nachmieter und dem Vermieter eine diesbezügliche Vereinbarung abgeschlossen wird.

Im Zusammenhang mit Balkon-PV muss die **Verkehrssicherungspflicht** des Wohnungsunternehmens als Eigentümer des fraglichen Wohngebäudes unbedingt mit einbezogen werden. Die rechtlich gebotene Verkehrssicherung umfasst diejenigen Maßnahmen, die ein umsichtiger und verständiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig und ausreichend hält, um andere vor Schäden zu schützen. Es geht also nicht darum, jeder abstrakten Gefahr vorzubeugen und jedwede Nutzung des Balkons gleich für welche Zwecke auszuschließen.

Etwaige Risiken, die aus der Installation, dem Betrieb bzw. dem Rückbau der Balkon-PV-Anlage entstehen, sind durch eine entsprechende **Haftpflichtversicherung** des Mieters abzusichern. Diese ist dem Vermieter vor Beginn der Maßnahme, z. B. durch Vorlage des Versicherungsscheines, nachzuweisen. Sollte die Haftpflichtversicherung die entstehenden Kosten bei Rückbau der Anlage nicht tragen, wäre es denkbar, dass eine Kautions in angemessener Höhe für den Rückbau der Anlage seitens des Mieters hinterlegt werden muss.

Auf Nachfrage bestätigten drei Versicherungsunternehmen, dass in ihren Privat-Haftpflicht-Versicherungen der Betrieb von Balkon-PV-Anlagen bereits mit eingeschlossen ist. Insbesondere Schadenersatzansprüche Dritter durch Herabfallen der Anlage bzw. Teilen dieser liegen in der Verantwortung des Mieters. Den interessierten Mietern wird empfohlen, in jedem Fall den Umfang des Versicherungsschutzes im Vorhinein abzuklären und etwaige zusätzliche Versicherungen abzuschließen.

Alle PV-Anlagen sind, unabhängig von ihrer Größe oder der Anzahl der Module, beim **Netzbetreiber** unter Verwendung der dafür vorgegebenen Formulare anzumelden. Zusätzlich ist eine Anmeldung beim **Marktstammdatenregister** verpflichtend ([Link](#)).

Bei einem Umzug muss eine Abmeldung der Anlage beim alten sowie eine Anmeldung beim neuen Netzbetreiber durch den Mieter erfolgen. Ebenso sind Leistungserhöhungen oder -änderungen beim Netzbetreiber anzumelden.

Steckerfertige PV-Anlagen fallen wie jede andere PV-Anlage unter das Erneuerbare-Energien-Gesetz und unterliegen damit denselben Rechten und Pflichten. Damit ist es theoretisch sogar möglich, von der **EEG-Einspeisevergütung** zu profitieren. Allerdings ist die Menge des eingespeisten und damit vergüteten Stroms voraussichtlich sehr gering. In erster Linie wird die Amortisation der Anlage also über die Deckung des Eigenverbrauchs und der Vermeidung des Netzverbrauchs geschehen. Verschiedene Energieversorger untersagen den Eigentümern der Balkon-PV-Anlagen die Inanspruchnahme der Einspeisevergütung von vornherein.

Vor Einleitung der hier beschriebenen Prozesse sollten die Mieter daher eingehend prüfen, ob und wie sich eine Balkon-PV-Anlage für sie rechnet (Leiterquerschnitt, Balkon-Ausrichtung, mögliche Größe des Paneels sind mit einzubeziehende Faktoren).

Förderprogramme für Balkon-PV in Deutschland

Hinsichtlich der Förderung der Balkon-PV gibt es verschiedene Kaufanreize für Privatpersonen von Bundesländern, Städten und Energieversorgern.

So wurde unter anderem in Mecklenburg-Vorpommern im November 2022 ein Förderprogramm im Umfang von 10 Millionen EUR aufgelegt. Es ist ein Betrag von max. 500 EUR pro steckerfertiger PV-Anlage und Wohnungseinheit für Anschaffung und Installation vorgesehen.⁶

⁶ LFI Mecklenburg-Vorpommern: [Mini-Solaranlagen](#)

Die Stadt Düsseldorf fördert im Rahmen des Programms "klimafreundliches Wohnen" die Anschaffung und Installation von Balkon-PV mit bis zu 600 EUR pro Haushalt. Für finanzschwache Haushalte soll darüber hinaus ein besonderes Programm zum möglichst kostenfreien Erwerb von Balkon-PV aufgelegt werden.⁷

⁷ Netzgesellschaft Düsseldorf: [Steckerfertige Erzeugungsanlagen](#)

Die Rechtsprechung kennt bisher erst wenige Urteile, die sich dediziert mit der Balkon-PV auseinandergesetzt haben. Zu nennen ist dabei vor allem ein aktuelles Urteil des AG Stuttgart vom 30. März 2021 (87 C 2283/20). Darüber hinaus hatte das AG München mit Urteil vom 4. Oktober 1990 (214 C 24821/90) die Installation einer Solaranlage durch den Mieter auf der Terrasse als zulässig angesehen. Das Münchener Urteil enthält dazu folgenden Leitsatz:

"Das Aufstellen einer den Gesamteindruck des Gebäudes oder Mitbewohner nicht störenden Solar-Anlage auf der Terrasse der Mietwohnung, ohne Substanzeingriffe vorzunehmen, ist durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gedeckt."

Auf dieses Urteil des AG München hat auch das AG Stuttgart unter anderem abgehoben, als es urteilte, dass "der Vermieter nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund dem Mieter die Nutzung einer Solaranlage auf dem Balkon versagen kann, wenn diese baurechtlich zulässig, optisch nicht störend, leicht zurückbaubar und fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert ist sowie keine erhöhte Brandgefahr oder sonstige Gefahr von der Anlage ausgeht."

Diese Rechtsprechung der beiden Amtsgerichte stimmt allerdings nicht überein mit der Rechtsprechung des BGH allgemein zu baulichen Veränderungen. Nach dem BGH sind bauliche Veränderungen zustimmungsbedürftig und es steht grundsätzlich im Ermessen des Vermieters, ob er dem Wunsch des Mieters zustimmt oder nicht. Der Vermieter darf sein Ermessen allerdings nicht rechtsmissbräuchlich ausüben (BGH, Urteil vom 14. September 2011, VIII ZR 10/11).

Das Erfordernis einer Genehmigung ergibt sich für Mitgliedsunternehmen des GdW aus den Mustermietverträgen. Dort heißt es unter § 12 Abs. 1 Ziff. 3, dass "Gegenstände jeglicher Art", die am Gebäude angebracht werden, der Zustimmung des Vermieters bedürfen. Darüber hinaus sind mit Ziffer 8 "Um-, An- und Einbauten sowie Installationen" ebenfalls durch eine Genehmigung abzuseggen. Die Balkon-PV-Anlagen dürften damit in jedem Fall der Zustimmung des Vermieters bedürfen. Ob die Genehmigung letztendlich erteilt wird, liegt dabei im Ermessen des Wohnungsunternehmens.

Eine ausführliche Diskussion zu den vorgenannten Urteilen sowie der mietrechtlichen Fachliteratur mit einer Einschätzung von Herrn Rechtsanwalt Dr. Mediger, Justiziar des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen, finden Sie im Anhang 2. Unsere vorgenannten Anmerkungen wie auch das Schreiben von Herrn Dr. Mediger wurden mit bestem Wissen und Gewissen verfasst, ersetzen aber keine Rechtsberatung. Insbesondere übernimmt keine Partei Haftung für die Richtigkeit der Aussagen.

Checkliste "Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung für Balkonphotovoltaikanlagen"

Die nachfolgende Checkliste fasst die notwendigen Schritte zusammen, die Sie als Wohnungsunternehmen bei der Genehmigung von Balkon-PV beachten sollten. Selbstverständlich steht es Ihnen frei, im Rahmen der normativen und rechtlichen Grenzen von dieser Liste abzuweichen.

A. Mieter -> Wohnungsunternehmen

- 1) Der Mieter informiert das Wohnungsunternehmen über sein Begehren, um sich die Genehmigung für Installation und Betrieb der Anlage einzuholen. Entsprechende Gestattungsvereinbarungen sind abzuschließen.

B. Wohnungsunternehmen prüft, reagiert und gibt Randbedingungen vor

- 1) Prüfung des Wohnungsunternehmens:
 - a. hinsichtlich Erhaltungssatzung/Denkmalschutz oder geplanter Sanierung am Gebäude⁸
 - b. ob eine Balkon-PV-Anlage an den Balkonen des Gebäudes angebracht werden kann⁹
- 2) Wenn die Prüfungen aus 1. positiv ausfallen und keine der genannten Einschränkungen zutrifft, kann mit Punkt 3. fortgefahren werden

⁸ Im Falle des Denkmalschutzes kann nur der Mieter einen Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung stellen; Im Falle des Erhaltens-/Milieuschutzes ist ein Antrag bei der Gemeinde notwendig; wenn innerhalb der nächsten 24 Monate Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsarbeiten an dem Gebäude durchgeführt werden, kann die Genehmigung bis zum Abschluss der Arbeiten aufgeschoben werden.

⁹ Die Anbringung von ein bis zwei PV-Modulen stellt an modernen Stahl- oder Betonbalkonen keine Herausforderung dar. Problematisch wird es dort, wo eine Verschraubung im Balkon notwendig wird. Im Zweifelsfall sollte eine statische Lastberechnung durchgeführt werden.

- 3) Das Wohnungsunternehmen informiert den Mieter über **Rechte¹⁰ und Pflichten¹¹** in Zusammenhang mit der Balkon-PV-Anlage, zusätzlich soll auf die Produktdatenbank der DGS verwiesen werden.¹²
- 4) Der Mieter muss einen **Fachhandwerker beauftragen**, der den Stromkreis und die Sicherung überprüft sowie die normenkonforme Steckdose an entsprechender Stelle installiert. Der Prozess zum normenkonformen Anschluss einer Balkon-PV-Anlage erfolgt nach DIN VDE 0100-551.¹³
- 5) Der Mieter benötigt eine Privat-Haftpflichtversicherung, zu der er dem Wohnungsunternehmen einen Nachweis vorlegt. Der Mieter ist dazu verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass von der Anlage keine störende Blendwirkung ausgeht.¹⁴
- 6) Die Steckverbindung der PV-Anlage mit dem Endstromkreis darf nur über spezielle Steckverbindungen nach DIN VDE V 0628-1 unter Einhaltung der technischen Anforderungen nach DIN VDE 0100-551-(1) erfolgen.
- 7) Die Anlage muss gegen Absturz und Sturm sicher am/auf dem Balkon befestigt werden.¹⁵ Es muss gewährleistet sein, dass die Tragfähigkeit sichergestellt ist. Die Befestigung erfolgt ohne Eingriff in die Gebäudesubstanz.
- 8) Eine Schräganbringung der PV-Module an Balkonen ist nur in den untersten Stockwerken zulässig, da dies in höheren Stockwerken darunterliegende Balkone verschatten kann.
- 9) Die Art und Weise der Befestigung darf die Nutzung des Balkons als zweiten Rettungsweg für die Feuerwehr nicht beeinträchtigen. Mit der örtlichen Feuerwehr ist abzuklären, wie viel Raum zum Anleitern benötigt wird.

C. Inbetriebnahme

- 1) Die Anlage wird vom Mieter im Marktstammdatenregister sowie beim zuständigen Netzbetreiber entsprechend dessen Anforderungen registriert.¹⁶

¹⁰ Sind alle Pflichten und Nachweise erfüllt, kann die PV-Anlage auch durch den Mieter in Betrieb genommen werden (VDE-AR-4105). In diesem Fall ist noch die Befestigung durch das Wohnungsunternehmen festzustellen.

¹¹ Der Mieter organisiert und trägt die ggf. anfallenden Kosten folgender Maßnahmen: Leistungsprüfung, Sicherungstausch, Installation der Steckdose, Zweirichtungszähler, sowie die Montage der Anlage am Balkon, sofern nicht eine mobile Aufständerung ausgewählt wurde.

¹² Die Anlage muss sich bei Netzausfall automatisch abschalten (VDE AR-N 4105); das Modulglas muss die Anforderungen nach DIN 18008-1 einhalten; die Anschlussleistung darf maximal 600 Watt betragen; (<https://www.pvplug.de/marktuebersicht/>)

¹³ Die Aufgaben des Fachhandwerkers umfassen die Überprüfung der Leitungen hinsichtlich der Dimensionierung, um die Einspeisung aufzunehmen; den Einbau einer entsprechenden Sicherung; den Einbau der vom Netzbetreiber vorgeschriebenen Steckdose auf dem Balkon, die Montage der Anlage auf dem Balkon. Zu den Arbeiten sind entsprechende Fachunternehmererklärungen vorzulegen.

¹⁴ Es sind Module mit geringer Blendwirkung auszuwählen.

¹⁵ Der Mieter trägt die Verantwortung für die konkrete Anbringung auf dem Balkon. Die Befestigung erfolgt mittels Schellen, Klemmen oder Profilen an der Balkonaußenseite, dem Balkongeländer oder durch Aufstellen auf dem Boden des Balkons.

¹⁶ <https://www.marktstammdatenregister.de/MaStR>

- 2) Zusammen mit der Registrierung beim Netzbetreiber wird der Austausch des Zählers zum Zweirichtungszähler veranlasst.

D. Wartung

Der Mieter verpflichtet sich mit Unterschrift für die Dauer des Betriebs der Balkon-PV eine turnusmäßige Überprüfung der sicheren Befestigung durch einen Fachhandwerker überprüfen zu lassen.¹⁷

Da die Installation und Anbringung auf Wunsch des Mieters erfolgt, trägt dieser die Kosten für alle notwendigen Maßnahmen. Nach Auszug des Mieters muss die Anlage zurückgebaut werden, ggf. kann eine Einigung mit dem Nachmieter zur Übernahme der Anlage getroffen werden. Die Kosten verteilen sich wie folgt auf die einzelnen notwendigen Maßnahmen (Stand Dezember 2022):

- Prüfung des Stromkreises der Wohnung (300–450 EUR)
- Installation der Einspeisesteckdose (150–200 EUR)
- Balkon-PV-Komplettpaket (630–1500 EUR)
- Bauteile zur Befestigung am Balkon (100 EUR)

Insgesamt belaufen sich die Kosten für den Mieter so auf rund 1090–2000 EUR.

¹⁷ Der Mieter hat die turnusmäßige Überprüfung der sicheren Anbringung durch Inanspruchnahme einer selbst bezahlten Fachdienstleistung inkl. Nachweis darüber zu gewährleisten.

Wir gehen davon aus, dass in Zukunft vermehrt Mieter mit Anfragen nach Installationsmöglichkeiten für Balkon-PV an die Wohnungsunternehmen herantreten werden. In der Kommunikation mit den Mietern kann mit der Erstellung eines entsprechenden Schreibens zur Balkon-PV zu den relevanten Aspekten (Duldungs- und Zustimmungspflicht durch Wohnungsunternehmen, Sicherheitsanforderungen, Versicherung, Prozedere, Anmeldungen, Kosten, Wirtschaftlichkeit, Fachbetriebe) den Fragen vorgegriffen werden.

Zusätzlich wird die Erstellung einer Gestattungsvereinbarung zwischen Wohnungsunternehmen und Mieter für eine Durchführung von Umbauten zum Zweck der Errichtung von Balkon-PV empfohlen. So können die getroffenen Vereinbarungen dokumentiert und im Bedarfsfall hervorgeholt werden.

Es ist ebenfalls zielführend, gemeinsam mit dem lokalen Energieversorger einen Anmeldebogen einer steckerfertigen Erzeugungsanlage bis 600 W entsprechend "VDE-AR-N 4105: Erzeugungsanlage am Niederspannungsnetz" zu erstellen. Mit diesem Anmeldebogen kann der Mieter seine Balkon-PV beim Versorger anmelden. Gleichzeitig können auf dem Anmeldebogen alle für den Mieter wichtigen rechtlichen Informationen kommuniziert werden.

In jedem Fall gilt, dass die Mieter das Wohnungsunternehmen um Zustimmung fragen müssen, denn am Ende trägt das Unternehmen die Verantwortung für die Funktion der Gebäudetechnik und Leitungen.

Musteranschreiben für Mieter

Folgendes Anschreiben können Sie als Blaupause verwenden, für den Fall, dass Mieter mit dem Begehren nach Installation von bzw. Interesse an Balkon-PV-Anlagen auf Sie zukommen.

Ihre Anfrage zur Installation einer Mini-Photovoltaikanlage/Balkonsolaranlage/steckerfertigen Photovoltaikanlage

Sehr geehrter Mieter,

wir begrüßen den Einsatz regenerativer Energien bei der Energieversorgung unserer Gebäude sowie Ihr Interesse, einen eigenen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Wir genehmigen Ihnen die Anbringung einer solchen Solaranlage (auch bekannt als Balkon-PV oder Balkonkraftwerk), wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:

- Pro Wohneinheit darf nur eine Anlage eingebaut werden. Die gesamte Anschlussleistung darf 600 Watt nicht überschreiten.
- Die Anlage muss korrekt angemeldet werden. Dazu gehört die Anmeldung beim Netzbetreiber sowie im Marktstammdatenregister.
- Die Anlage muss durch einen registrierten Fachinstallateur installiert werden, der
 - den vorhandenen Stromkreis prüft,
 - die vorhandene Absicherung prüft,
 - die Einspeisesteckdose installiert,
 - den von den Stadtwerken geforderten Zwei-Wege-Stromzähler installiert,
 - die fachgerechte Anbringung am Balkon vornimmt.

Anbei finden Sie eine Liste von Fachbetrieben, die Sie kontaktieren können. Die Kosten für die Elektro-Überprüfung und die Nachrüstung einer geeigneten Einspeisesteckdose sind durch Sie zu tragen. Eine unterschriebene Fachunternehmererklärung der Firma über die ausgeführten Arbeiten ist dem Wohnungsunternehmen nach Installation zu übergeben.

Die Anlage muss gegen Absturz, starke Winde und Sturm sicher befestigt werden, ohne dass das Gebäude durch den Einbau (z. B. Bohrungen im Mauerwerk oder den Balkonelementen) beschädigt wird. Bitte berücksichtigen Sie, dass Sie für sämtliche Kosten und eventuelle Schäden am Gebäude oder an Personen im Zusammenhang mit der Photovoltaikanlage haften. Eine entsprechende Haftpflichtversicherung ist Ihrerseits nachzuweisen. Zusätzlich empfehlen wir, Ihre Hausratversicherung darüber zu informieren. Die sichere Befestigung kann nur durch einen Fachhandwerker vorgenommen werden.

Eine Liste von steckerfertigen PV-Anlagen, die wir grundsätzlich zur Installation und Montage als geeignet erachten, können Sie auf der Website der Deutschen Gesellschaft für Sonnenenergie (DGS) einsehen: <https://www.pvplug.de/marktuebersicht/>

Bitte teilen Sie uns nach Auswahl Folgendes mit:

- a) Angaben zum Aufstellort – Art und Lage der Befestigung/Montage der Anlage
- b) Ausmaße der PV-Module (Maße und Gewicht)
- c) Einzuspeisende Strommenge

Die Anlage muss durch Sie verpflichtend im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur angemeldet werden. Darüber hinaus ist eine Anmeldung beim zuständigen Netzbetreiber notwendig. Den Antrag zur Anmeldung mit sämtlichen Informationen finden Sie hier: [Hier Link des lokalen Netzbetreibers einfügen] Sämtliche Einbauten im Zusammenhang mit der Balkon-PV müssen bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückgebaut werden.

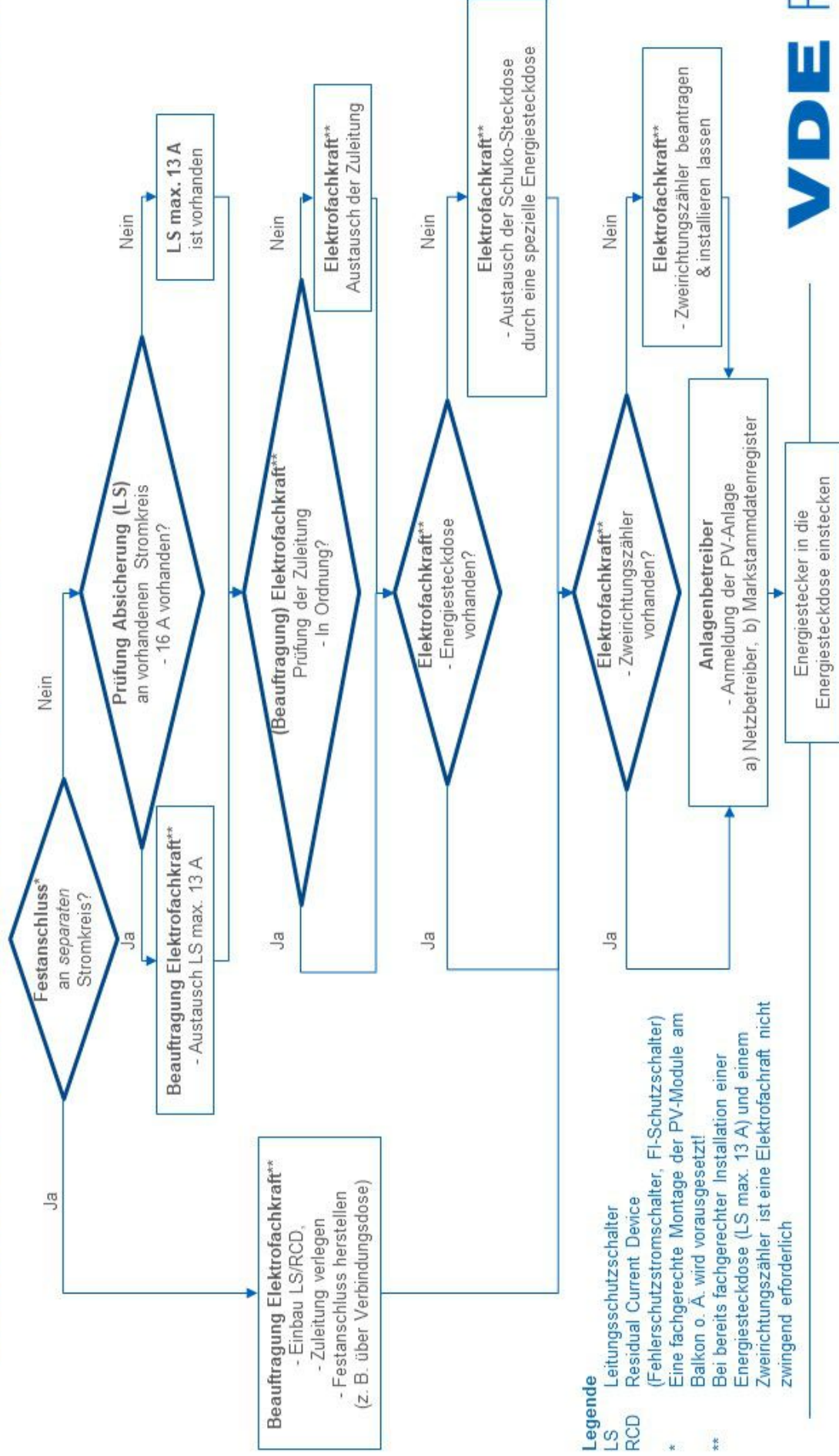
Wenn von beiden Seiten gewünscht, können Sie mit etwaigen Nachmietern eine Vereinbarung zur Übernahme der Anlage abschließen.

Zusammenfassend sind für eine Genehmigung der Anlage folgende Unterlagen bzw. Nachweise erforderlich:

- 1. Art/Typ der Mini-Photovoltaikanlage sowie Ort der Befestigung
- 2. Fachunternehmererklärung der Elektrofachfirma bzgl. Anschluss an Stromkreis und Installation der Steckdose
- 3. Anmeldebescheinigung der Anlage im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur
- 4. Anmeldebescheinigung beim zuständigen Netzbetreiber
- 5. Erklärung bzw. Nachweis über Haftpflichtversicherung
- 6. Ggf. Erklärung bzw. Nachweis über Hausratversicherung
- 7. Inaugenscheinnahme der sicheren Befestigung durch das Wohnungsunternehmen

Die schriftliche Genehmigung des Wohnungsunternehmens zur Aufstellung der Anlage wird erst nach Vorliegen der aufgeführten Unterlagen erteilt bzw. gültig.

Mit freundlichen Grüßen



An alle
Mitgliedsunternehmen

Ansprechpartner
Dr. Kai Mediger

Tel. 040/520 11-238
E-Mail: mediger@vnw.de

4. April 2022

Zur Duldungspflicht und Zustimmungspflicht des Vermieters hinsichtlich der mieter-eigenen Installation/Errichtung von „Balkonkraftwerken“/Photovoltaikanlagen des Mieters auf dem Balkon

Sehr geehrte Damen und Herren,

in diesem Rechtsgutachten geht es mit Hinblick auf einige aktuelle Nachfragen aus unseren Mitgliedsunternehmen darum, ob und inwiefern ein Vermieter dazu verpflichtet ist, einem Mieter auf dessen Wunsch hin den Einbau/Aufbau eines „Balkonkraftwerks“ (einer Photovoltaikanlage) zur Erzeugung von Strom zu genehmigen bzw. dessen Einbauwunsch zuzustimmen. Während es in der Rechtsprechung geklärt ist, dass ein Mieter grundsätzlich keinen Anspruch gegenüber dem Vermieter auf Modernisierung der Mietwohnung hat (BGH, Urteil vom 14. September 2011 – VIII ZR 10/11), geht es hier also um die Frage, ob der Mieter gegenüber dem Vermieter einen Anspruch auf Zustimmung hat, auf eigene (Mieter-)Kosten ein Balkonkraftwerk/eine Photovoltaikanlage errichten/installieren zu dürfen.

In diesem Zusammenhang stellen sich als damit verbundene Fragen, auf welcher Rechtsgrundlage der Mieter ein solches Verlangen auf Zustimmung stützen könnte sowie, unter welchen Voraussetzungen und Bedingungen der Vermieter ein solches Verlangen auf Zustimmung ablehnen kann/könnte. Der Wunsch vieler Vermieter wäre es, derartige Zustimmungsverlangen aus verschiedenen (durchaus nachvollziehbaren) Gründen ablehnen zu können, vor allem mit Hinblick auf die teilweise erheblichen optisch nachteiligen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Wohnanlage und eine etwaige von der PV-Anlage ausgehende Blendwirkung für die Nachbarn/anderen Mieter.

Ich habe die einschlägige Rechtsprechung und die mietrechtliche Kommentarliteratur speziell zu dieser Fragekonstellation, aber auch zu anderen „Einbauwünschen“ von Mietern, geprüft und stelle im Nachfolgenden meine Ergebnisse und die aus meiner Sicht zu berücksichtigenden maßgeblichen Kriterien vor.

Besonderer Beachtung dürfte dabei ein aktuelles Urteil des AG Stuttgart vom 30. März 2021 zu 87 C 2283/20 zukommen. Das Gerichtsurteil greift viele der wesentlichen Gesichtspunkte auf. Es ist – im Ergebnis – für den Vermieter zwar als negativ anzusehen, enthält aber auch verschiedene Prüfsteine, die – je nach konkreter (anderer) Sachverhaltskonstellation – auch zulasten des Mieters ausgelegt werden können und daher in einem anderen Fall/Sachverhalt auch zu einer Ablehnung des Zustimmungsbegehrens des Mieters führen können. Zudem handelt es sich hier auch nur um ein amtsgerichtliches Urteil, wenngleich ein recht aktuelles.

Vorab erlaube ich mir den Hinweis, dass ich davon ausgehe, dass diese Fragenkonstellation und diese Thematik, dass Mieter auf eigene Kosten eine Photovoltaikanlage auf dem Mieterbalkon errichten wollen, wahrscheinlich in Zukunft angesichts der aktuellen Ereignisse und der Energieversorgungskrise noch zunehmen werden. Ich vermute, dass auch weitere Mieter auf derartige Ideen kommen werden und mit solchen Wünschen an ihre Vermieter herantreten werden. Das war bislang – so mein Kenntnisstand – nicht der Fall, dürfte aber jetzt durch die neueren Entwicklungen zunehmen. Ich werde diesen Themenkomplex daher auch zum Gegenstand der Tagesordnung meiner nächsten Sitzung des VNW-Fachausschusses Recht machen, der am 18. Mai 2022 das nächste Mal tagen wird. Dadurch lässt sich ein Erfahrungsaustausch der Unternehmen bewirken.

I. Einbau einer Photovoltaikanlage als bauliche Veränderung? Vertrags- und Rechtslage bei baulichen Veränderungen seitens des Mieters

Als allgemeine Meinung in der Rechtsprechung und Fachliteratur liegt eine bauliche Veränderung seitens des Mieters dann vor, wenn der Mieter über das ihm mietvertraglich zustehende Nutzungsrecht hinausgehend Maßnahmen vornimmt, die nach außen hin in Erscheinung treten oder die Interessen des Vermieters tangieren. Ein Eingriff in die Bausubstanz des Gebäudes ist für eine bauliche Änderung somit nicht unbedingt erforderlich, allerdings wird ein Eingriff in die Bausubstanz erst recht dazu führen, dass man von einer baulichen Veränderung ausgehen kann.

Dazu Blank/Börstinghaus, 6. Auflage 2020, Randnummer 519:

„...Unter einer baulichen Änderung/Veränderung ist eine Anlage oder Einrichtung zu verstehen, die für eine gewisse Dauer Bestand haben soll und die nach außen in Erscheinung tritt oder durch deren Anbringung die Interessen des Vermieters tangiert werden. Ein Eingriff in die Substanz des Gebäudes ist nicht erforderlich (AG Neukölln GE 2012, 691).“

Bei der Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Balkon wird man – je nach Größe und baulichem Eingriff – in fast allen Fällen unproblematisch dazu kommen, dass hier eine bauliche Veränderung vorliegt.

Und so sieht es – betreffend die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Balkon – ganz aktuell auch das AG Stuttgart mit dem bereits benannten Urteil vom 30. März 2021 zu 87 C 2283/20:

*„...Grundsätzlich ist der Mieter berechtigt, den Balkon für seine Zwecke unter Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme gegenüber Vermieter und Nachbarn zu nutzen. Allerdings liegt hier eine **bauliche Veränderung mit Substanzeingriffen** in das über Art. 14 GG geschützte Eigentum der Klägerin an der Mietsache vor, weil der aus der Solaranlage gewonnene Strom über neue Leitungen und den Lichtschalter in das vorhandene Stromnetz eingespeist wird....“*

Man wird meines Erachtens wie gesagt in den allermeisten Fällen der Installation einer Balkonphotovoltaikanlage von einer baulichen Veränderung ausgehen müssen. Das ergibt sich sowohl durch die Installation der neuen Leitungen/des Lichtschalters (vgl. AG Stuttgart) wie auch durch die erheblichen optischen Beeinträchtigungen in den meisten Fällen, wie auch durch etwaige weitere erforderliche Substanzeingriffe in die Bausubstanz/Fassade z. B. zur Befestigung der Photovoltaikanlage, darüber hinaus auch bei Blendeinwirkungen durch die baulichen Maßnahmen.

Als erstes Zwischenergebnis ist somit festzuhalten, dass es sich bei der Installation einer Photovoltaikanlage grundsätzlich um eine bauliche Veränderung handeln wird.

Bauliche Veränderungen jedoch sind nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zustimmungsbedürftig und es steht grundsätzlich im Ermessen des Vermieters, ob er dem Wunsch des Mieters zustimmt oder nicht. Der Vermieter darf sein Ermessen allerdings nicht rechtsmissbräuchlich ausüben (BGH, Urteil vom 14. September 2011 – VIII ZR 10/11, NZM 2012, 154)

Zur Rechtsprechung des BGH erläuternd und zusammenfassend Blank/Börstinghaus, 6. Auflage 2020, Randnummer 520:

„...Nach der Rechtsprechung des BGH steht die Erteilung der Genehmigung im freien Ermessen des Vermieters. Die Ausübung des Ermessens unterliegt lediglich der Missbrauchskontrolle. Dies gilt auch für solche Maßnahmen, die der Modernisierung oder der Erhöhung des Wohnkomforts dienen (BGH WuM 2011, 671 = NZM 2012, 154). Ausgangspunkt der Missbrauchskontrolle ist die Erwägung, dass der Eigentümer mit der Mietsache nach Belieben verfahren kann. Insbesondere kann er den Zeitpunkt einer Investition selbst bestimmen. Ebenso ist es nicht zu beanstanden, wenn der Eigentümer seine Entscheidung über die Erteilung oder Versagung der Erlaubnis von Renditeerwägungen abhängig macht (BGH a. a. O. betr. Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Erlaubnis zum Einbau einer Gasetagenheizung)....“

Genau diesen Punkt der Rechtsprechung des BGH aufgreifend steht in praktisch jedem Mietvertrag (sowohl vom GdW wie auch z. B. von Haus und Grund), dass dem Mieter bauliche Veränderungen nur mit Zustimmung des Vermieters gestattet sind. Das wird auch in den von Ihnen verwendeten Mietvertragsformularen der Fall sein.

Das bedeutet somit, dass man als Vermieter bauliche Änderungswünsche des Mieters grundsätzlich ablehnen können, weil solche baulichen Änderungswünsche sowohl nach der Rechtsprechung des BGH wie auch nach der einschlägigen Vertragslage der Zustimmung des Vermieters bedürfen. Die Ablehnung der Zustimmung seitens des Vermieters steht gemäß dem BGH lediglich unter der Voraussetzung, dass die Ablehnung sich nicht als rechtsmissbräuchlich darstellen darf. Ein Rechtsmissbrauch gemäß § 242 BGB liegt aber nur in seltenen und evidenten Fällen vor. Das wäre z. B. dann der Fall, wenn man sein Recht ausübt, obwohl man selber nichts von der Rechtsposition hat, nur um den Anderen zu schädigen.

Wenn man als Vermieter hingegen klare und sachlich nachvollziehbare Ablehnungsgründe gegenüber einem Baubeghären des Mieters darlegen kann, spricht das sehr gegen ein rechtsmissbräuchliches Handeln des Vermieters. Es ist nämlich im täglichen Leben die logische Konsequenz und Rechtsfolge, dass die Ausübung einer eigenen Rechtsposition automatisch einen Nachteil für den Vertragspartner begründen kann. Das stellt dann aber kein rechtsmissbräuchliches Verhalten des Vermieters dar, solange es von sachlich nachvollziehbaren Gründen getragen ist.

Die Vertrags- und Rechtslage sieht bei baulichen Änderungswünschen des Mieters somit grundsätzlich positiv für den Vermieter aus. Als Vermieter sollte man dann natürlich auch auf die Klausel im konkreten Mietvertrag Bezug nehmen, wenn man mit dem Mieter in den Diskurs betreffend sein Zustimmungsverlangen geht.

II. Ausnahmefallkonstellationen bei besonderen baulichen Änderungswünschen des Mieters/Interessenabwägung erforderlich?

Es gibt mit dem neu geschaffenen § 554 Abs. 1 BGB nunmehr eine ausdrückliche gesetzliche Regelung, welche für den Mieter einen grundsätzlichen Anspruch auf Zustimmung zur Durchführung von Maßnahmen bestimmter Art begründet, nämlich Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit, zum Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge und zur Verbesserung des Einbruchschutzes. Darum geht es hier bei einer Balkonphotovoltaikanlage jedoch nicht, denn diese wird meines Wissens nach nicht zum Laden von elektrisch betriebenen Fahrzeugen genutzt. Somit muss der § 554 Abs. 1 BGB hier nicht weiter diskutiert werden und § 554 BGB kann auch keine gesetzliche Grundlage für ein solches Zustimmungsverlangen des Mieters betreffend den Einbau einer PV-Anlage darstellen.

Es gibt darüber hinaus bestimmte Ausnahmefallkonstellationen bei besonderen baulichen Änderungswünschen des Mieters, die dann eine Interessenabwägung erforderlich machen und dazu führen können, dass der Vermieter seine Zustimmung erteilen muss. Bekannt sind aus früheren Zeiten die „*Parabolantennenfälle*“ bei ausländischen Mitbürgern, wenn diese auf andere Art und Weise ihre TV-Programme aus der Heimat nicht empfangen konnten. Diese Fälle haben sich durch technische Entwicklungen von selbst erledigt. Dabei stritt zugunsten der bauwilligen Mieter deren Grundrechtsposition. Auf diese Fälle möchte ich nicht weiter eingehen.

Die amtsgerichtliche Rechtsprechung und Fachliteratur sieht darüber hinaus in bestimmten Fallkonstellationen weitere Möglichkeiten des Mieters, die Zustimmung zur Durchführung einer baulichen Veränderung auf eigene Kosten verlangen zu dürfen. Dabei ist zu beobachten, dass sowohl die (Amts-)Gerichte wie auch die Fachliteratur bei diesen bestimmten Fallkonstellationen eine Interessenabwägung zwischen den Interessen des Mieters an der Durchführung der baulichen Änderung und dem Interesse des Vermieters an dem Erhalt der aktuellen jetzigen baulichen Situation durchführen.

Das ist interessant und steht meines Erachtens im Widerspruch zur Rechtsprechung des BGH in NZM 2012, S. 671, die ich oben schon erwähnt hatte und hier noch einmal zitieren möchte:

„Der Vermieter ist – sofern die Mietvertragsparteien keine abweichende Vereinbarung getroffen haben – grundsätzlich nicht zu baulichen Veränderungen zwecks Modernisierung der Wohnung verpflichtet....

Der Mieter hat auch grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihm gestattet, selbst bauliche Veränderungen an der Wohnung mit dem Ziel einer Modernisierung oder Erhöhung des Wohnkomforts vorzunehmen. Die Erteilung einer derartigen Erlaubnis steht vielmehr im Ermessen des Vermieters, der sein Ermessen jedoch nicht missbräuchlich ausüben darf...Entgegen der Auffassung der Revision liegt ein rechtsmissbräuchliches Verhalten des Bekl. hier aber nicht vor.“

Nach der BGH-Rechtsprechung ist der Vermieter also nur dann verpflichtet, dem bauwilligen Mieter die Zustimmung zu der von ihm geplanten Änderung zu geben, wenn die Verweigerung der Zustimmung sich als „**rechtsmissbräuchlich**“ gemäß **§ 242 BGB** darstellt.

Und davon kann doch im Fall der verweigten Zustimmung zum Bau einer Photovoltaikanlage beim besten Willen nicht die Rede sein, wenn man die Zustimmung aus sachlich nachvollziehbaren und vernünftigen Erwägungen verweigert.

Denn wenn von einer (nicht ganz unerheblich großen) Photovoltaikanlage

- Blendwirkungen ausgehen und/oder
- optisch erheblich nachteilige Auswirkungen vorliegen, die das Aussehen der Wohnanlage verändern und den einheitlichen Gesamtcharakter verändern/dem Erscheinungsbild abträglich sind,
- ggf. Veränderungen der Statik oder (sachlich begründbare) Haftungsgefahren durch herabfallende Bauteile (Versicherungsschutz ist zu prüfen!),
- evtl. baugenehmigungsrechtliche Erfordernisse bestehen (sollte geprüft werden),
- vermutlich darüber hinaus auch noch Eingriffe in die Bausubstanz/Fassade vorliegen, die auch Rückbaukosten verursachen,

dann sind das meines Erachtens sachlich gerechtfertigte Gründe und keine willkürlichen Erwägungen, um dem Mieter zu schaden oder Umweltschutzgesichtspunkte absichtlich zu konterkarieren.

Dieser Widerspruch der amtsgerichtlichen Rechtsprechung und Teilen der Fachliteratur zu dem Urteil des BGH geht ganz gut hervor aus dem Kommentar von Blank/Börstinghaus, 6. Auflage 2020, Randnummer 519 und 520:

*„519...**Nach der Rechtsprechung des BGH** steht die Erteilung der Genehmigung im freien Ermessen des Vermieters. Die Ausübung des Ermessens unterliegt lediglich der Missbrauchskontrolle. Dies gilt auch für solche Maßnahmen, die der Modernisierung oder der Erhöhung des Wohnkomforts dienen (BGH WuM 2011, 671 = NZM 2012, 154). Ausgangspunkt der Missbrauchskontrolle ist die Erwägung, dass der Eigentümer mit der Mietsache nach Belieben verfahren kann. Insbesondere kann er den Zeitpunkt einer Investition selbst bestimmen. Ebenso ist es nicht zu beanstanden, wenn der Eigentümer seine Entscheidung über die Erteilung oder Versagung der Erlaubnis von Renditeerwägungen abhängig macht (BGH a. a. O. betr. Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Erlaubnis zum Einbau einer Gasetagenheizung).*

520 Nach der hier vertretenen Auffassung ist über die Erteilung der Genehmigung **auf Basis einer Interessenabwägung** zu entscheiden. **Zugunsten des Mieters ist dabei zu berücksichtigen, ob die Änderung zu einem Standard führt, der weitgehend selbstverständlich ist.** Zugunsten des Vermieters sind insbesondere die baulichen Auswirkungen zu bewerten (LG Berlin GE 1995, 429, wonach der Einbau eines Duschbades durch den Mieter verweigert werden kann, weil bei dieser Modernisierungsmaßnahme gravierende Eingriffe in die Bausubstanz erforderlich sind). Ist vereinbart, dass

der Mieter berechtigt sein soll, die Mietsache nach seinen Bedürfnissen herzurichten, so liegt hierin eine generelle Zustimmung zu den baulichen Änderungen (OLG Köln OLG Rspr. 1992, 113). Zu Änderungen an den Gemeinschaftseinrichtungen ist der Mieter nicht befugt. Regelmäßig kann der Mieter auch nicht verlangen, dass der Vermieter solche Änderungen durchführt oder genehmigt.....“

Blank/Börstinghaus führen also unter Randnummer 519 erst einmal (zutreffend) auf, wie der **BGH** solche Fälle beurteilt, nämlich danach, ob ein **rechtsmissbräuchliches Verhalten** des Vermieters vorliegt oder nicht.

Dann führen Blank/Börstinghaus unter Randnummer 520 ihre **eigene Rechtsauffassung und die einiger Instanzgerichte**, zeitlich größtenteils stammend aus der Zeit noch vor der BGH-Entscheidung aus 2011, auf, wonach nämlich auf eine **Interessenabwägung** zwischen den Interessen des Mieters und des Vermieters abzustellen sei.

Die Herangehensweise des BGH unterscheidet sich damit genau genommen erheblich von der Herangehensweise einiger Instanzgerichte und einiger Kommentatoren aus der mietrechtlichen Fachliteratur – denn die Sichtweise des BGH, wonach der Vermieter Bauwünsche des Mieters grundsätzlich ablehnen kann und ihnen nur dann zustimmen muss, wenn sich die Ablehnung der Zustimmung ansonsten als rechtsmissbräuchlich darstellt, wird in den meisten Fällen dem Vermieter zum Erfolg verhelfen. Denn sachlich gerechtfertigte Gründe gibt es meistens, um solch ein Bauvorhaben des Mieters sachlich begründbar ablehnen zu können.

Um es mit einfachen Worten klar zu sagen: Diese Rechtsprechung des BGH ist für Sie als positiv anzusehen und müsste/sollte in einem amtsgerichtlichen Verfahren durch Ihren Rechtsanwalt dezidiert ausgebreitet und zitiert werden. Dabei sollten die sachlichen Gründe für die Ablehnung der Zustimmung zur baulichen Änderung für den konkreten Sachverhalt eingehend dargestellt und begründet werden, um sich nicht dem Vorwurf auszusetzen, die Zustimmung „rechtsmissbräuchlich“ abzulehnen.

Die anderweitige Herangehensweise der Fachliteratur und einiger Instanzgerichte, die auf eine Interessenabwägung abstellt, kann hingegen durchaus zu einem Erfolg des Mieters führen und zu einem Anspruch des Mieters auf Zustimmung zur Baumaßnahme.

Blank/Börstinghaus stellen dabei vor allem darauf ab, ob seitens des Mieters ein Standard gewünscht wird, der als weitgehend selbstverständlich anzusehen ist. Wenn man hierauf abstellt, wird man meiner vorläufigen Einschätzung nach wohl auch noch nicht dazu kommen, dass PV-Anlagen auf dem Balkon als „Standard“ anzusehen sind. Denn dafür ist das (noch) zu selten in den Wohnanlagen.

In einer Interessenabwägung wird der Mieter weitergehend etwaige finanzielle Vorteile für ihn anführen, die ggf. dadurch entstehen, dass ihm seine Baumaßnahme gestattet wird. Darüber

hinaus aber wird er vor allem auch anführen, dass mit Hinblick auf die Ukraine-Krise und die aktuelle Energieversorgungskrise und die politisch geänderte Situation Umweltschutzgesichtspunkte und umweltpolitische Ziele eine immer größere Bedeutung erfahren und zudem auch im Grundgesetz unter Art. 20a Grundgesetz verankert sind.

An dieser Stelle möchte ich nochmal auf das aktuelle Urteil des AG Stuttgart vom 30. März 2021 verweisen.

Das AG Stuttgart hat diesen Umweltschutzgedanken aufgegriffen und den Fall eines Mieters, der vom Vermieter erfolglos die Zustimmung zur Installation einer PV-Solaranlage auf dem Balkon erbeten hat, wie folgt gelöst:

- Nach dem AG Stuttgart handelt es sich zwar um eine bauliche Veränderung, die somit auch zustimmungsbedürftig sei.
- Das AG Stuttgart hat dann aber auch den oben angesprochenen Umweltschutzgedanken und die technischen Entwicklungen/den Wandel der Nutzungsgewohnheiten angesprochen und zugunsten des Mieters herangezogen.

Siehe AG Stuttgart wie folgt:

„...Auf der anderen Seite ist ein Wandel der Nutzungsgewohnheiten und technischen Entwicklungen auch bei der Beurteilung des vertragswidrigen Gebrauchs zu beachten (MüKoBGB/Bieber, 8. Aufl. 2020, BGB § 541 Randnummer 11). Die Nutzung des Solarstroms führt hier nicht nur zur Einsparung von Energiekosten der Mieter, wodurch ihnen die Lebensführung - zumindest in geringem Maße - erleichtert wird, sondern auch zur Einsparung von Energie. Im Zuge der politisch angestrebten Energiewende hin zu erneuerbaren Energien bringt die Solaranlage auch unter dem Aspekt des Umweltschutzes, welcher als Staatsziel in Art. 20a GG verankert ist, objektiv - wenn auch in kleinem Umfang - Vorteile.“

- Das AG Stuttgart hat dann vorgeblich auf die Rechtsprechung des BGH abgestellt, den Rechtsgedanken von Treu und Glauben gem. § 242 BGB herangezogen und wie folgt ausgeführt:

„Vor diesem Hintergrund ist das Ermessen des Vermieters durch den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) bezüglich der Duldung des Aufstellens einer Solaranlage zumindest dahingehend eingeschränkt, dass der Vermieter nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund dem Mieter die Nutzung einer Solaranlage auf dem Balkon ver-sagen kann, wenn diese baurechtlich zulässig, optisch nicht störend, leicht zurückbaubar und fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert ist sowie keine erhöhte Brandgefahr oder sonstige Gefahr von der Anlage ausgeht.“

Im Ergebnis hat das AG Stuttgart den Fall dann zugunsten des Mieters gelöst und war der Ansicht, dass der Vermieter zur Duldung der Installation der Solaranlage auf dem Balkon verpflichtet gewesen sei. Nach Ansicht des AG Stuttgart bestünden durch die Installation der Solaranlage auf dem Balkon keine nennenswerten Beeinträchtigungen des Vermieters.

Ich halte diese Urteilsbegründung des AG Stuttgart für nicht im Einklang stehend mit der Rechtsprechung des BGH. Denn das AG Stuttgart richtet sich – anders als der BGH – nach einer Interessenabwägung, so wie es auch Blank/Börstinghaus tun. Das AG Stuttgart tut dann so, als sei nach der Rechtsprechung des BGH ein **triftiger Grund** für die Ablehnung des Mieterbegehrens erforderlich. Das aber ist nach der Rechtsprechung des BGH gar nicht der Fall. Nach der Rechtsprechung des BGH darf sich die Ablehnung nur nicht als rechtsmissbräuchlich darstellen. Ein „triftiger“ Grund ist nach dem BGH gerade nicht erforderlich und es gibt nach dem BGH auch keine Interessenabwägung (anders AG Stuttgart und z. B. Blank/Börstinghaus).

Nicht verschweigen möchte ich, dass schon 1990 das AG München mit Urteil vom 4. Oktober 1990 – 214 C 24821/90 die Installation einer Solaranlage durch den Mieter auf dem Terrasse als zulässig angesehen hat mit folgendem Leitsatz:

„Das Aufstellen einer den Gesamteindruck des Gebäudes oder Mitbewohner nicht störenden Solar-Anlage auf der Terrasse der Mietwohnung, ohne Substanzeingriffe vorzunehmen, ist durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gedeckt.“

und u.a. folgender maßgeblicher Begründung:

„...Das Verbot baulicher Veränderungen unterliegt der Einschränkung von Treu und Glauben. Es ist nämlich anerkannt, daß der Vermieter dem Mieter nicht ohne zwingenden Grund die verbesserte Nutzung des Mietobjektes unmöglich machen oder verweigern darf, insbesondere, wenn es sich um bauliche Maßnahmen handelt, die im Zusammenhang mit dem Wohnzweck und der Lebensführung des Mieters stehen. Dabei ist auf die Verkehrsanschauung abzustellen...“

Auf dieses Urteil des AG München hat auch das AG Stuttgart unter anderem mit abgehoben (Randnummer 18 des Urteils des AG Stuttgart) und es zur Bekräftigung seiner Rechtsauffassung zitiert. Dabei übersieht das AG Stuttgart jedoch, dass der BGH im Jahr 2011 dargelegt hat, dass der Vermieter bei baulichen Änderungswünschen des Mieters sich lediglich an die Schranke des Rechtsmissbrauchs halten muss. Ein „zwingender Grund“ zur Verweigerung des baulichen Änderungswunsches des Mieters ist nach der BGH-Rechtsprechung gerade nicht erforderlich und die Gerichtsentscheidung des AG München aus 1990 kann daher meines Erachtens nicht als „aktuell“ anzusehen sein, auch wenn das AG Stuttgart und übrigens auch mehrere mietrechtliche Fachkommentierungen dieses Urteil des AG München zitieren

(meines Erachtens allerdings ohne Berücksichtigung der zeitlich späteren BGH-Rechtsprechung).

Unter Berücksichtigung all dieser Ausführungen und der unterschiedlichen Herangehensweise des BGH und dann einiger Instanzgerichte sowie der mietrechtlichen Fachliteratur, die gerade in amtsgerichtlichen Verfahren immer eine gewisse Bedeutung aufweist, komme ich damit zu folgendem Fazit:

Nach der Rechtsprechung des BGH dürfte der Einbauwunsch eines Mieters betreffend eine Photovoltaikanlage auf dem Balkon verhältnismäßig einfach ablehnbar sein, wenn man diesem Wunsch als Vermieter nicht nachkommen möchte. Denn Schranke für die Ablehnung wäre lediglich, dass der Einbauwunsch des Mieters nicht rechtsmissbräuchlich abgelehnt werden darf. In jedem Fall aber sollten die Gründe des Vermieters für die Ablehnung des Zustimmungsbegehrens umfassend und substantiiert dargelegt und begründet werden, um sich nicht dem Vorwurf des Rechtsmissbrauchs auszusetzen.

Nach der Rechtsprechung einiger Instanzgerichte und auch der Fachliteratur wird ein solcher Einbauwunsch sich im Wege einer Interessenabwägung zwischen den Interessen des Vermieters am Erhalt des aktuellen Status und den Interessen des Mieters an der baulichen Veränderung bemessen. Dabei wird, wie auch aus den benannten amtsgerichtlichen Entscheidungen erkennbar, der Umweltschutzgedanke und Art. 20a GG – insbesondere auch angesichts der aktuellen Energieversorgungskrise – eine gewichtige Rolle zugunsten des Mieters spielen. Zu berücksichtigen sein kann auch, ob sich derartige Einbauten von Photovoltaikanlagen als „Standard“ bereits durchgesetzt haben (siehe oben Blank/Börstinghaus). Das ist meines Erachtens bei Balkonphotovoltaikanlagen nicht der Fall.

III. Taktische Vorgehensweise und Empfehlungen

Wie oben unter II. dargelegt halte ich das Urteil des AG Stuttgart vom 30. März 2021 für nicht im Einklang stehend mit der Rechtsprechung des BGH. Das AG Stuttgart hat nur vermeintlich den Rechtsgedanken des BGH von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB aufgegriffen und tatsächlich ein ganz anderes Wertungsschema aufgebaut, nämlich das Abstellen auf eine Interessenabwägung anstatt auf rechtsmissbräuchliches Verhalten. Dem folgt auch ein Teil der mietrechtlichen Fachliteratur.

Wenn man auf mehrere Instanzen abstellt, bestünde meines Erachtens bei sachgerechter Begründung des Vermieters unter Abstellung auf die Rechtsprechung des BGH spätestens beim Landgericht eine große Chance auf einen Erfolg des Vermieters im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung, auch wenn ich das natürlich nicht garantieren kann. Das ist aber meine persönliche Einschätzung.

Nichtsdestotrotz besteht aber gerade vor den Amtsgerichten gerne mal die Tendenz, die eigentlich eindeutige Rechtsprechung des BGH anderweitig zu interpretieren und sich dann z. B. auch an anderweitigen aktuellen Gerichtsentscheidungen oder mietrechtlicher Fachliteratur konkret zu diesem Fall zu orientieren. Und da gibt es ganz aktuell nur die veröffentlichte Entscheidung des AG Stuttgart vom 30. März 2021, die im Ergebnis negativ für den Vermieter ausgefallen ist. Es besteht also durchaus ein Risiko, im Falle eines Rechtsstreits bei der Ablehnung einer Zustimmung betreffend den Einbauwunsch des Mieters zu unterliegen, gerade vor dem Amtsgericht.

Somit stellt sich die Frage, wie man im Weiteren taktisch am besten vorgeht, wenn ein Mieter um Zustimmung betreffend den Einbau einer Balkonphotovoltaikanlage bittet.

Ich würde den Zustimmungswunsch an Ihrer Stelle erst einmal genau prüfen und dann (außer in den Fällen, in denen es sich um eine wirklich unbedeutende, kleine Photovoltaikanlage ohne Substanzeingriffe und ohne optische Auffälligkeiten handelt), ablehnen.

Dabei würde ich dann entscheidend auf die Rechtsprechung des BGH und die konkrete Klausel in Ihrem jeweiligen Mietvertrag („Bauliche Veränderungen nur mit Zustimmung des Vermieters“) abstellen und dies im Ablehnungsschreiben gegenüber dem Mieter erwähnen/darauf Bezug nehmen. Dann würde ich, um mich nicht dem Vorwurf der rechtsmissbräuchlichen Ablehnung auszusetzen, alle etwaig vorhandenen sachlichen Gründe eingehend vortragen, die gegen eine Verwirklichung der baulichen Maßnahme des Mieters sprechen.

Dabei würde ich als sachgerechte Prüfungspunkte auf folgendes Programm abstellen:

- Umfang und Ausmaß der optischen Veränderung (je gravierender die optischen Auswirkungen auf die Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes der Wohnanlage sind, desto größer ist das berechnete Interesse des Vermieters an der Ablehnung der Zustimmung). Das kann/sollte gerne anhand der vom Mieter eingereichten Bauunterlagen/Fotos dargestellt werden.
- Ausmaß von etwaigen weiteren negativen Einwirkungen wie Blendeinwirkungen (auf das Ausmaß der Blendeinwirkungen hat das OLG Karlsruhe, Urteil vom 13. Dezember 2013 – 9 U 184/11, in einem nachbarrechtlichen Rechtsstreit betreffend eine Photovoltaikanlage abgestellt, das kann analog zumindest als Rechtsgedanke auf mietrechtliche Fälle übertragen werden, denn Blendeinwirkungen können andere „Mieter“ ebenso beeinträchtigen wie andere „Nachbarn“).
- Umfang der Eingriffe in die Bausubstanz durch die geplante Maßnahme (je umfangreicher, desto größer ist das Interesse des Vermieters an der Ablehnung der Maßnahme).
- Veränderungen der Statik? Falls ja, sollte auch das als Ablehnungsgrund herangezogen werden

- Ist eine fachmännische Ausführung von der Mieterseite vorgesehen? Falls nein, sollte auch das als Ablehnungsgrund herangezogen werden.
- Sind Haftungsgefahren durch herabfallende Bauteile ausgeschlossen? Wie will der Mieter das versicherungstechnisch absichern, z. B. durch eine Haftpflichtversicherung? Falls der Mieter die versicherungstechnische Absicherung nicht übernehmen will und die Anlage auch im Übrigen nicht durch die bereits vorliegenden Versicherungen abgedeckt ist, sollte auch das als Ablehnungsgrund herangezogen werden.
- Baugenehmigungsrechtliche Erfordernisse? Das sollte geprüft werden. Ein baurechtswidriger Zustand sollte nicht hingenommen werden.
- Hinweis darauf, dass die geplante Baumaßnahme in der konkreten Anlage und auch insgesamt als „nicht üblich“ anzusehen ist und nicht dem Standard entspricht (siehe dazu die Rechtsauffassung von Blank/Börstinghaus, die zwar auf eine Interessenabwägung abstellen, aber auch berücksichtigt haben wollen, ob die mieterseitig begehrte Baumaßnahme zu einem „selbstverständlichen Standard“ führt oder nicht)
- Rückbaukosten

Den Punkt der „Rückbaukosten“ würde ich immer als Nebenargument für die Ablehnung der Zustimmung zur baulichen Veränderung erwähnen, allerdings ohne konkret eine Sicherheit in Geld für den Rückbau zu fordern. Den Punkt der entstehenden Rückbaukosten würde ich im Anschreiben an den Mieter auch immer nur kurz mit einer Zeile erwähnen, z. B. (*„Zudem sind die entstehenden Rückbaukosten betreffend die Maßnahme im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses und Ihres Auszugs nicht absehbar und bergen das Risiko von entstehenden Kosten für uns.“*).

Ein guter Mieteranwalt wird seinem Mandanten dann raten, Ihnen eine „Sicherheit“ in Geld für den Rückbau und daraus entstehende Kosten anzubieten. Dann wäre dieses Argument der etwaigen Kostenrisiken bei einem Rückbau nämlich hinfällig. Daher würde ich an Ihrer Stelle auch nicht aktiv eine Sicherheit einfordern, sondern im Ablehnungsschreiben lediglich auf die Kostengefahren als kleines Zusatzargument verweisen. Sollte der Mieter Sie aber dann auf Zustimmung verklagen, ohne seinerseits vorher eine Sicherheit angeboten zu haben, so wäre das meines Erachtens im Gerichtsverfahren zu seinen Lasten zu berücksichtigen. Denn er hätte ja die Möglichkeit gehabt, Ihnen bereits vorgerichtlich freiwillig eine Sicherheit betreffend die Rückbaukosten anzubieten. Wenn er das nicht getan hat und Sie dann auf Zustimmung verklagt, wäre das meines Erachtens sein Problem.

Der Vorteil dieser Verfahrensweise und der „Abspulung“ dieses Prüfungsprogramms liegt meines Erachtens darin, dass Sie schon im Ablehnungsschreiben auf die Rechtsprechung des BGH abstellen, jedoch dann durch die Benennung sämtlicher sachlichen Argumente für die Ablehnung der Zustimmung nicht nur den Vorwurf des rechtsmissbräuchlichen Verhaltens vermeiden (siehe BGH), sondern zugleich auch den von den Amtsgerichten und der Fachliteratur beschrittenen Lösungsweg einer Interessenabwägung zu Ihren Gunsten mit Leben ausfüllen und begründen. Das kann was bringen für den Fall, dass das für Sie zuständige Amtsgericht sich auch für diesen Lösungsweg einer Interessenabwägung entscheidet.

Freundliche Grüße



Dr. Kai Mediger
Rechtsanwalt und Justiziar
Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Referat Recht und Genossenschaften

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>