expertenReport



Quelle: Redaktion experten.de / KI-generiert

Balkonkraftwerke: BGH setzt Vermietern Grenzen

Michael Fiedler

Ein einheitliches Erscheinungsbild der Wohnanlage und die Befürchtung einer möglichen Blendwirkung reichen allein nicht aus, um Mietern die Anbringung eines Balkonkraftwerks zu verwehren. Der Bundesgerichtshof konkretisiert die Voraussetzungen, unter denen Vermieter die Installation von Steckersolargeräten dulden müssen. Das Urteil betrifft auch genossenschaftliche Mietverhältnisse.

Anspruch auf Erlaubnis statt eigenmächtiger Installation

Der BGH stellt zunächst klar, dass die Anbringung des Balkonkraftwerks im konkreten Fall eine bauliche Veränderung darstellt und deshalb der Erlaubnis des Vermieters bedarf. Da der Mieter die mit der Zustimmung verbundenen Auflagen nicht eingehalten hatte, fehlte ihm diese Erlaubnis für die tatsächlich ausgeführte Installation. Dennoch kann die Wohnungsgenossenschaft die Entfernung der Solarpaneele nicht verlangen. Denn nach § 554 Abs. 1 BGB hat der Mieter grundsätzlich einen Anspruch darauf, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen zur Stromerzeugung durch Steckersolargeräte erlaubt. Dieser Anspruch entfällt, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Berücksichtigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Ob dies der Fall ist, muss anhand der konkreten Umstände geprüft werden. Da die Installation im vorliegenden Fall nach Auffassung der Gerichte zumutbar ist, wäre die Wohnungsgenossenschaft ohnehin verpflichtet gewesen, sie zu erlauben. Nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) kann sie deshalb nicht deren Beseitigung verlangen.

Optische Veränderungen allein rechtfertigen kein Verbot

Der BGH erkennt ausdrücklich an, dass Vermieter ein schutzwürdiges Interesse an der Wahrung und Erhaltung ihres Eigentums haben. Auch eine dauerhafte Veränderung des Erscheinungsbilds eines Gebäudes kann dieses Eigentumsrecht beeinträchtigen. Allerdings hat der Gesetzgeber mit der Privilegierung von Steckersolargeräten eine grundsätzliche Entscheidung zugunsten ihrer Installation getroffen. Allein die optische Veränderung eines Gebäudes begründet daher noch keine Unzumutbarkeit für den Vermieter. Vielmehr kommt es darauf an, welches Gewicht die Beeinträchtigung im konkreten Einzelfall erreicht. Auch die Befürchtung der Wohnungsgenossenschaft, durch zahlreiche Balkonkraftwerke könne ein „Flickenteppich“ an den Gebäuden des Wohngebiets entstehen, ließ der BGH nicht gelten. Nach der Wertung des Gesetzgebers entspreche das Vorhandensein von Balkonkraftwerken in

einem Wohngebiet modernem Wohnen und dürfte deshalb nicht von vornherein als störend, sondern vielmehr als zeitgemäß anzusehen sein. Eine stärkere Verbreitung solcher Anlagen sei gerade ein Ziel der gesetzlichen Neuregelung.

Abstrakte Blendgefahr reicht nicht aus

Auch mögliche Beeinträchtigungen Dritter durch die Reflexion von Sonnenlicht waren Gegenstand des Verfahrens. Nach Auffassung des BGH genügt die abstrakte Gefahr einer Blendwirkung nicht, um die Installation eines Balkonkraftwerks als unzumutbar einzustufen. Entscheidend ist vielmehr, ob und in welchem Umfang durch die konkrete Anbringung der Solarpaneele tatsächlich störende Einwirkungen auf Dritte zu erwarten sind. Dabei kann auch eine Rolle spielen, ob der Vermieter seinerseits von betroffenen Dritten in Anspruch genommen werden könnte. Im vorliegenden Fall sahen die Gerichte jedoch keine hinreichenden Gründe, die eine Verweigerung der Erlaubnis gerechtfertigt hätten.

Mieterschutz gilt auch in Wohnungsgenossenschaften

Von besonderer Bedeutung ist das Urteil auch für die Wohnungswirtschaft. Die klagende Genossenschaft hatte vorgetragen, dass ihre Vertreterversammlung einen Beschluss gefasst habe, wonach Balkonkraftwerke an der Außenseite der Balkone generell nicht zulässig sein sollten. Auch daraus ergibt sich nach Auffassung des BGH im konkreten Fall kein Recht, die Installation zu verweigern. Genossenschaftliche Mieter können sich grundsätzlich ebenfalls auf die mieterschützenden Vorschriften des sozialen Wohnraummietrechts berufen. Das gilt insbesondere für zwingende gesetzliche Regelungen wie § 554 BGB, von denen nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden darf.

Was das Urteil für Mieter und Vermieter bedeutet

Die Entscheidung stärkt die Rechtsposition von Mietern, die ein Balkonkraftwerk installieren möchten. Sie hebt jedoch weder das grundsätzliche Zustimmungserfordernis bei baulichen Veränderungen auf noch schließt sie berechtigte Einwände des Vermieters aus. Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit müssen beide Parteien diejenigen Umstände darlegen und beweisen, die bei der Interessenabwägung zu ihren Gunsten berücksichtigt werden sollen. Pauschale ästhetische Einwände, abstrakte Befürchtungen oder generelle Verbote reichen jedenfalls nicht ohne Weiteres aus, um den gesetzlichen Anspruch des Mieters auf Erlaubnis der Installation auszuhebeln.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport

https://www.experten.de/id/4953326/Balkonkraftwerke-BGH-setzt-Vermietern-Grenzen/