



Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- & WEG-Recht Alexis Gossweiler

AG Köln, Urteil vom 13.12.2024 – 208 C 460/23

Balkonkraftwerk ja – aber nur unter bestimmten Voraussetzungen

Das AG Köln entschied über einen Fall, in dem der Vermieter seine Mieterin und deren mit ihr im Haushalt lebenden Enkel auf Beseitigung eines sog. Balkonkraftwerkes an der Außenseite des Balkons der gemieteten Wohnung verklagt hatte.

Die Mieterin und deren Enkel hatten an der Außenseite des Balkons der angemieteten Wohnung ein aus zwei Solarpaneelen bestehendes Balkonkraftwerk angebracht, ohne vorher die Zustimmung des Vermieters einzuholen. Aufforderungen des Vermieters, das von außen deutlich sichtbare Balkonkraftwerk zu entfernen, blieben erfolglos.

Die Mieter wurden vom AG Köln auf Entfernung des Balkonkraftwerkes und Herbeiführung des ursprünglichen Zustandes verurteilt.

Es führt aus, dass zwar grundsätzlich nach § 554 Abs.1 S.1 BGB, in der seit 17.10.2024 gültigen Fassung, ein Anspruch des Mieters auf Erteilung der Erlaubnis des Vermieters zum Betrieb von Steckersolargeräten bestehen würde. Dies würde jedoch nicht gelten, wenn die Erteilung der Genehmigung dem Vermieter nach Abwägung der beiderseitigen Interessen nicht zugemutet werden könne, vgl. § 554 Abs. 1 S. 2 BGB. Eine solche Unzumutbarkeit hatte das Gericht im vorliegenden Fall seitens des Vermieters angenommen.

Die Installation von Solarpaneelen an der Balkonbrüstung sei für den Vermieter mit einem erhöhten Schadensrisiko bei Unwettern verbunden. Daher sei es für den Vermieter nur bei einer entsprechenden **Absicherung durch eine Versicherung** und eine **Sicherheitsleistung** zumutbar, die Anbringung eines solchen Balkonkraftwerkes zu genehmigen, vgl. § 554 Abs. 1 S. 3 BGB. Versicherung und Sicherheitsleistungen seien notwendig, um Haftungsrisiken, die aus Verletzungen Dritter, Schäden am Haus oder an Gegenständen Dritter entstehen, ausreichend abzusichern. Im vorliegenden Fall hätten die Beklagten entsprechendes jedoch nicht angeboten. Darüber hinaus hätten die Beklagten nicht einmal annähernd konkret etwas zu der fachgerechten Anbringung und den technischen Einzelheiten der Solaranlage einschließlich deren Anbringung vorgetragen. Im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung kam das AG Köln in dieser Konstellation zu dem Ergebnis, dass gegenüber diesem nicht abgesicherten Haftungsrisiko des Vermieters der Anspruch der Beklagten, auch unter Berücksichtigung von Umweltschutzgedanken und Energiekostensparnis, zurücktreten müsse.