



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

AG Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 02.12.2025 - 714 C 160/25 – Neues zum Anspruch auf Erlaubnis zur Installation eines Balkonkraftwerks – siehe auch Newsletter vom 24.02.2025

Das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek hatte über die Frage zu entscheiden, ob ein Mieter ein Balkonkraftwerk an seinem Balkon anbringen darf und ob der Vermieter dessen Entfernung verlangen kann. Der Beklagte, Mieter einer Wohnung in Hamburg und ausgebildeter Elektromeister, installierte an seinem Balkon zwei Solarmodule (Balkonkraftwerk). Die Anlage entsprach den Sicherheitsnormen, war ordnungsgemäß beim Netzbetreiber und im Marktstammdatenregister angemeldet und über eine Haftpflichtversicherung abgesichert. Die Befestigung erfolgte ohne Eingriff in die Bausubstanz und konnte rückstandslos entfernt werden. Der Vermieter verweigerte die Zustimmung mit Hinweis auf Haftungsrisiken (Brandgefahr, herabfallende Teile, statische Probleme) und verlangte den Rückbau. Der Mieter beantragte dagegen gerichtlich die Zustimmung zur Installation. Das Gericht wies die Klage des Vermieters auf Rückbau ab und gab der Widerklage des Mieters statt. Der Vermieter muss die Installation des Balkonkraftwerks dulden bzw. genehmigen.

Das Gericht stützte seine Entscheidung auf § 554 Abs. 1 BGB (i.d.F. seit 10/2024). Danach kann ein Mieter grundsätzlich verlangen, dass ihm bauliche Veränderungen erlaubt werden, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen. Zwar könne die Montage eines Balkonkraftwerks wegen ihrer dauerhaften optischen Wirkung als „bauliche Veränderung“ anzusehen sein und deshalb grundsätzlich einer Genehmigung bedürfen. Der Gesetzgeber habe jedoch Balkonkraftwerke ausdrücklich privilegiert, um die Energiewende und die Eigenstromerzeugung zu fördern. Eine Ablehnung kommt nur in Betracht, wenn die Maßnahme dem Vermieter unzumutbar ist. Diese Unzumutbarkeit konnte die Klägerin nach Auffassung des Gerichts nicht darlegen:

Die vorgetragenen Gefahren waren lediglich allgemeiner Natur und nicht konkret auf die Anlage des Beklagten bezogen. Die verwendeten Module und der Wechselrichter erfüllten alle relevanten Sicherheitsnormen. Der Beklagte war als Elektrofachmann fachlich besonders qualifiziert. Er hatte seine Kooperationsbereitschaft gezeigt, unter anderem durch das Angebot, Wartungsprotokolle zu führen, die Versicherung jährlich nachzuweisen und eine Rückbauverpflichtung zu übernehmen. Seine Haftpflichtversicherung deckte ausdrücklich Schäden im Zusammenhang mit dem Balkonkraftwerk ab. Der Anschluss über einen Schukostecker war nach der inzwischen veröffentlichten VDE-Norm zulässig.

Auch der vom Vermieter angeführte zusätzliche Verwaltungsaufwand oder mögliche spätere Probleme mit weiteren Balkonkraftwerken rechtfertigten keine Ablehnung. Solche allgemeinen Bedenken würden den gesetzlich vorgesehenen Anspruch praktisch leerlaufen lassen. Ein Vermieter kann die Installation eines normgerechten und fachgerecht montierten Balkonkraftwerks nicht mit allgemeinen Haftungs- oder Verwaltungsbedenken verweigern. Das Interesse des Mieters an einer kostengünstigen Energieversorgung und an der Teilnahme an der Energiewende überwiegt, solange keine konkreten Gefahren oder besonderen Umstände vorliegen, die die Zustimmung unzumutbar machen.

Das AG Köln hatte im Dezember 2024 – zu der seit Oktober 2024 geltenden neuen Fassung des § 554 BGB – noch entschieden, dass die Zustimmung des Vermieters für diesen nur unter der Voraussetzung des Abschlusses einer Versicherung sowie der Leistung einer Sicherheitsleistung zumutbar wäre (siehe Newsletter vom 24.02.2025). Hiervon ist in dem aktuellen Urteil keine Rede mehr.