



**Amtsgericht Dresden, Endurteil vom 18.05.2026, Az.
143 C 1125/25**

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten um eine Zustimmung zur Anbringung eines Steckersolargerätes mit zwei Solarpaneelen der Marke SUNNIVA (Modell: 460N-FB-BF-GG, 460 W, Cells 108) am Balkon einer sich im Erdgeschoss befindlichen Wohnung.

2 Der Kläger ist Mieter der Wohnung und hatte bereits zuvor im März 2022 ein anderes Balkonkraftwerk an dem Balkon installiert. Zu diesem Zeitpunkt war die Wohnung allerdings noch von seiner Nachbarin bewohnt. Diese hatte ihm gestattet, in ihrem Namen die Anfrage bei der Beklagten zu stellen und hat ihr Balkongeländer für die Anbringung zur Verfügung gestellt. Als die Nachbarin im Oktober 2023 ausgezogen ist, hat der Kläger die Anlage zurückgebaut und diese verkauft. Seit Mai 2024 bewohnt der Kläger die Wohnung, in welcher zuvor seine Nachbarin die Installation des Balkonkraftwerks gestattet hat.

3 Daraufhin fragte der Kläger bei der Beklagten, ob er das Balkonkraftwerk nun wieder installieren dürfe. Daraufhin stellte die Beklagte einen Antrag weiter Denkmalschutzbehörde, welchem auch stattgegeben wurde. Die Beklagte ging davon aus, dass das zuvor angebrachte Balkonkraftwerk erneut installiert werden sollte. Jedoch hatte der Kläger bereits ein neues Modell gekauft. Hierfür bittet er eine neue Anfrage bei der Denkmalschutzbehörde. Nachdem der Kläger die neue Anlage im November 2024 erhalten hat, hat er eine Anfrage bei der Beklagten bezüglich der Installation gestellt. Die Beklagte wies sodann den Kläger darauf hin, dass eine Anlage gemäß den Vorgaben der dem Kläger zuvor übersandten Zusatzvereinbarung zu beschaffen wäre und lehnte eine Anfrage bei der Denkmalschutzbehörde bzgl. des bereits gekauften Balkonkraftwerks ab.

4 Der Kläger behauptet, dass sich das alte Balkonkraftwerk nur unwesentlich optisch von dem neuen Balkonkraftwerk unterscheidet, sodass die getroffenen Erwägungen aus der erteilten Genehmigung herangezogen werden könnten. Die Beklagte habe den Betrieb des alten Balkonkraftwerks vorübergehend genehmigt, ohne eine Genehmigung bei der Denkmalschutzbehörde eingeholt zu haben.

5 Da der Kläger festgestellt habe, dass Selbstinstallation des alten Balkonkraftwerkes nicht mit den Bestimmungen der Zusatzvereinbarung im Einklang standen, habe er davon ausgehen können, dass die Beklagte die Zusatzvereinbarung insoweit anpassen würde und entsprechende Änderung vornehmen würde.

6 Die Anschaffung der streitgegenständlichen Anlage fallen nicht allein in den Risikobereich des Klägers. Durch die angeblich teilweise widersprüchlichen Aussagen der Beklagten habe der Kläger annehmen dürfen, dass die genaue Abmessung des Balkonkraftwerkes nicht

relevant seien, soweit diese nicht über die Bebauung hinaus ragt. Es läge hier eine Brüstungshöhe i.H.v. 115 cm vor. Ein Spalt zwischen dem Solarpaneele und dem Geländer sei darüber hinaus üblich. Bei der streitgegenständlichen Anlage sei der Spalt auf 4 cm dimensioniert, damit das Paneele vor den Vorsprung des Geländers gesetzt werden könne, sodass verhindert werde, dass die Paneele über die bei Grundfläche hinausragen. Durch diesen 4 cm breiten Spalt ergäbe sich keine Gefahr für vorbeilaufende Passanten und spielende Kinder. Hinter den Paneelen befänden sich weder scharfe Kanten noch spannungsfreier Teile. Ein Stromschlag könne ausgeschlossen werden. Zudem könne zur Vermeidung etwaiger Gefahren ein Kantenschutz an den Paneelen angebracht werden.

7 Der Kläger beantragt zunächst

1. die Beklagte dazu anzuweisen dem Kläger das Anbringen und Betreiben eines Steckersolargerätes gemäß den Anlagen 4 & 5 und nach Maßgabe der in Anlage 1 übersandten Zusatzvereinbarung zu gestatten;
2. die Beklagte dazu anzuweisen die Genossenschaftsmitglieder über die Installation dieser Anlage in dieser Form zu unterrichten;
3. hilfsweise – für den Fall des Unterliegens – dem Kläger Vollstreckungsschutz zu gewähren.

8 Mit Schriftsatz vom 11.02.2026 änderte der Kläger die Klage betreffend Klageantrag zu 1) und erklärte bzgl. Klageantrag zu 2) die Klagerücknahme.

9 Der Kläger beantragt nunmehr

1. die Beklagte zu verurteilen, dem Kläger das Anbringen eines ... Steckersolargerätes mit zwei Solarpaneelen der Marke SUNNIVA (Modell: 460N-FB-BF-GG, 460 W, Cells 108) am Balkon der im Erdgeschoss rechts gelegenen Wohnung in dem Objekt ... zu gestatten.
2. hilfsweise – für den Fall des Unterliegens – dem Kläger Vollstreckungsschutz zu gewähren.

10 Die Beklagte beantragt

Die Klage wird abgewiesen.

11 Die Beklagte trägt vor, dem Kläger stehe ein Anspruch auf Zustimmung zur Anbringung des konkret beantragten Balkonkraftwerks nicht zu. Zwar werde grundsätzlich nicht in Abrede gestellt, dass Mieter unter bestimmten Voraussetzungen die Installation eines Steckersolargeräts verlangen könnten. Die konkret begehrte Ausführung sei jedoch aufgrund ihrer Abmessungen und der vorgesehenen Montageart nicht zumutbar.

12 Der Balkon des Klägers weise eine Brüstungshöhe von 1,04 m sowie eine Gesamthöhe von 1,14 m auf. Das vom Kläger angeschaffte Solarmodul habe hingegen eine Höhe von 1,134 m. Dadurch rage das Modul sowohl über die Balkonbrüstung hinaus als auch unterhalb des Balkons in den Bereich hinein, der von außen sichtbar und zugänglich sei. Der unterhalb der Brüstung befindliche Bereich gehöre nicht mehr zum alleinigen Mietgebrauch des Klägers, sondern zur Außenfassade beziehungsweise zur Gebäudesubstanz.

13 Die Beklagte behauptet ferner, aufgrund der konkreten Montagelage bestehe ein Sicherheitsrisiko. Zwischen Balkon und Solarmodul verbleibe ein etwa 4 cm breiter Spalt. Da unmittelbar vor dem Balkon ein privater Grundstücksweg verlaufe und sich der Balkon lediglich in Hochparterre befinde, könnten insbesondere Kinder ohne Weiteres hinter das Modul greifen. Hierbei bestehe die Gefahr, dass sich Kinder verhaken oder durch Ziehen an dem Modul beziehungsweise den Halterungen die Befestigung gelockert werde.

14 Die Beklagte ist der Auffassung, sie sei jedenfalls berechtigt, Vorgaben hinsichtlich Größe und Anbringung des Balkonkraftwerks zu machen. Sie habe dem Kläger hierzu eine Zusatzvereinbarung übersandt, welche Regelungen zur Montage und Haftung enthalte.

15 Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

16 Die Klage ist zulässig, jedoch unbegründet.

I.

17 Die Klage ist zulässig.

18 Das Amtsgericht Dresden ist gem. § 23 Nr. 2a GVG und § 29a Abs. 1 ZPO sachlich und örtlich zuständig.

II.

19 Die Klage ist unbegründet.

20 Dem Kläger steht gegen die Beklagte kein Anspruch auf Zustimmung zur Installation des konkret beantragten Steckersolargeräts zu.

21 Ein solcher Anspruch ergibt sich insbesondere nicht aus § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB. Zwar kann der Mieter nach dieser Vorschrift grundsätzlich verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen. Steckersolargeräte sind damit nunmehr ausdrücklich als privilegierte bauliche Veränderung im Mietrecht erfasst. Der Anspruch besteht jedoch gemäß § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Dabei können insbesondere Sicherheits-, Schadens- und Haftungsrisiken sowie die konkrete Art der Anbringung zu berücksichtigen sein (vgl. AG Köln, Urteil vom 13.12.2024 – 208 C 460/23).

22 Maßgeblich ist daher nicht, ob dem Kläger die Nutzung eines Steckersolargeräts generell zu ermöglichen ist. Dies ist nach der gesetzlichen Wertung des § 554 Abs. 1 BGB grundsätzlich zu bejahen. Zu prüfen ist vielmehr, ob die Beklagte verpflichtet ist, gerade die konkret beantragte Ausführung des bereits angeschafften Steckersolargeräts zu dulden.

23 Dies ist nicht der Fall.

24 Der Anspruch aus § 554 Abs. 1 BGB vermittelt dem Mieter keinen Anspruch darauf, ein beliebiges, bereits angeschafftes Steckersolargerät unabhängig von dessen Abmessungen, Montageart und Auswirkungen auf das Gebäude anbringen zu dürfen. Der Vermieter bleibt vielmehr berechtigt, im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung Anforderungen an eine fachgerechte, sichere und die Gebäudegestaltung nicht unzumutbar beeinträchtigende Ausführung zu stellen.

25 Vorliegend stützt die Beklagte ihre Ablehnung nicht lediglich auf ein subjektives Schönheitsempfinden oder eine allgemeine Ablehnung von Steckersolargeräten. Sie macht vielmehr konkrete Umstände geltend, die die Installation gerade des vom Kläger angeschafften Moduls in der vorgesehenen Anbringungsart unzumutbar erscheinen lassen.

26 Unstreitig weist die Balkonbrüstung eine Höhe von 1,04 m auf. Die Gesamthöhe des Balkons beträgt 1,14 m. Das vom Kläger angeschaffte Solarmodul hat demgegenüber eine Höhe

von 1,134 m. Bei der vorgesehenen Anbringung würde das Modul daher nicht vollständig innerhalb des durch die Balkonbrüstung begrenzten Bereichs verbleiben. Vielmehr würde es über die Brüstung hinausragen beziehungsweise unterhalb des Balkons in den von außen zugänglichen Bereich hineinreichen.

27 Damit betrifft die Maßnahme nicht mehr lediglich die Nutzung der dem Kläger überlassenen Balkonfläche. Zwar gehört der Balkon als solcher grundsätzlich zur Mietsache. Der Mietgebrauch erstreckt sich jedoch nicht ohne Weiteres auf die äußere Gebäudegestaltung, die Außenseite der Balkonbrüstung oder unterhalb der Brüstung beziehungsweise des Balkons liegende Gebäudeteile. Soweit das Modul nach außen oder nach unten über den durch die Brüstung begrenzten Balkonbereich hinausragt, ist daher auch ein Bereich betroffen, dessen Gestaltung und Verkehrssicherheit der Beklagten als Vermieterin beziehungsweise Grundstücksverantwortlicher obliegt.

28 Hinzu kommt, dass die Beklagte nachvollziehbare und konkrete Sicherheitsbedenken dargelegt hat. Nach dem Vortrag der Beklagten verläuft unmittelbar vor dem Balkon ein privater Grundstücksweg. Der Balkon befindet sich in einer Höhe, in der das unterhalb der Brüstung beziehungsweise des Balkons herausragende Modul für Dritte, insbesondere für Kinder, ohne Weiteres erreichbar wäre. Zwischen Balkon und Modul verbliebe zudem ein etwa 4 cm breiter Spalt.

29 Unter diesen Umständen handelt es sich nicht lediglich um eine fernliegende oder theoretische Gefahrenannahme. Vielmehr ist nachvollziehbar, dass Kinder vom unmittelbar vorbeiführenden Weg aus hinter das Modul greifen könnten. Ebenso ist nachvollziehbar, dass sie sich dabei mit der flachen Hand in dem Spalt verhaken oder durch Ziehen an dem Modul beziehungsweise an dessen Halterungen mechanische Belastungen auf die Befestigung ausüben könnten.

30 Die Beklagte ist im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflichten nicht gehalten, eine solche vermeidbare Gefahrenlage hinzunehmen. Dabei kommt es nicht darauf an, dass sich eine Gefährdung mit Sicherheit verwirklichen wird. Ausreichend ist, dass aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten und der konkret vorgesehenen Montageart eine nicht lediglich abstrakte Gefahr für Dritte besteht.

31 Unter Berücksichtigung dieser Maßstäbe überwiegen vorliegend die Interessen der Beklagten. Das Interesse des Klägers an der Nutzung erneuerbarer Energien und an der Verringerung seiner Stromkosten ist zwar schutzwürdig und durch § 554 Abs. 1 BGB gesetzlich privilegiert. Dieses Interesse rechtfertigt jedoch nicht die Anbringung gerade des konkret angeschafften Moduls in einer Ausführung, bei der das Modul über den eigentlichen Balkonbereich hinausragt, vom unmittelbar vorbeiführenden Weg aus erreichbar ist und eine vermeidbare Greif-, Verhakungs- und Zugbelastungsgefahr für Kinder schafft.

32 Der Kläger wird dadurch auch nicht generell von der Nutzung eines Steckersolargeräts ausgeschlossen. Die Entscheidung betrifft lediglich das konkret beantragte Modul in der konkret vorgesehenen Montageart. Dem Kläger bleibt es unbenommen, eine andere Ausführung zu beantragen, etwa ein kleineres Modul oder eine Montage, die vollständig innerhalb der Balkonbrüstung verbleibt und keine vergleichbare Zugriffs- oder Verhakungsgefahr für Dritte begründet.

33 Soweit die Beklagte dem Kläger eine Zusatzvereinbarung zur Installation von Steckersolargeräten übersandt hat, führt dies zu keiner anderen Bewertung. Eine einseitig formulierte Zusatzvereinbarung wird ohne Zustimmung des Mieters grundsätzlich nicht Vertragsbestandteil. Sie kann daher für sich genommen keine vertraglichen Pflichten des Klägers begründen. Die darin enthaltenen Anforderungen können jedoch als Ausdruck der von der Beklagten

geltend gemachten Sicherheits- und Gestaltungsinteressen berücksichtigt werden. Auf eine vertragliche Bindung an die Zusatzvereinbarung kommt es vorliegend nicht entscheidend an, da die Unzumutbarkeit der konkret begehrten Installation bereits aus den vorgenannten Umständen folgt.

34 Die Klage war daher abzuweisen.

III.

35 Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO.

36 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 713 ZPO. Der Antrag des Klägers auf Vollstreckungsschutz bleibt ohne Erfolg. Vollstreckbar ist aufgrund der Klageabweisung lediglich die Kostenentscheidung. Besondere Umstände, die einen nicht zu ersetzenden Nachteil i.S.d. § 712 Abs. 1 ZPO begründen könnten, sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietetfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de