

## Balkonkraftwerke

### Der Genehmigungsanspruch des Mieters

#### 1. Ausgangspunkt

Seit 17.10.2024 hat der Mieter grundsätzlich einen Anspruch auf Erlaubnis zur Installation eines Steckersolargeräts (Balkonkraftwerks) als „privilegierte Maßnahme“ nach § 554 Abs. 1 BGB, sofern die Maßnahme dem Vermieter zumutbar ist.

Der Vermieter darf die Genehmigung nur verweigern, wenn ihm die konkrete Ausführung der Anlage „auch unter Würdigung der Interessen des Mieters“ nicht zugemutet werden kann; die Darlegungs- und Beweislast dafür trägt der Vermieter. Um es vorwegzunehmen: die Hürden für eine berechnete Verweigerung liegen hoch!

#### 2. Welche Bedingungen sind zulässig?

Zulässig sind Bedingungen, die sachlich mit Sicherheit, Haftungsrisiken, Rückbau und optischer Erscheinung zusammenhängen und die Ausübung des Anspruchs nicht faktisch vereiteln.

Typische, von der Rechtsprechung gebilligte oder nahegelegte Bedingungen:

- **Vorherige Erlaubnis / genaue Beschreibung der Anlage**  
Vermieter dürfen verlangen, dass die Installation nur mit vorheriger Zustimmung und genauer Beschreibung (Art der Module, Befestigung, Leitung, Wechselrichter) erfolgt.
- **Fachgerechte, sichere Montage nach anerkannten Regeln der Technik**  
Der Vermieter kann verlangen, dass das Balkonkraftwerk sicher befestigt ist, alle sicherheitsrelevanten Normen einhält und dies – etwa durch Nachweise/Fotos oder Fachbetrieb – belegt wird.

Pauschale Behauptungen des Vermieters, die Anlage sei gefährlich, reichen nicht; er muss konkrete gefahrträchtige Umstände benennen.

- **Bestimmung des Ortes und der Art der Anbringung**  
Der Vermieter darf Vorgaben zur Position und Befestigungsart machen (z.B. innen statt außen an der Brüstung, bestimmte Halterung, kein Bohren ins Mauerwerk), solange der Betrieb des Balkonkraftwerks dadurch nicht unmöglich gemacht wird.

Optische Gesichtspunkte (Fassadenbild/Denkmalschutz) sind zulässige Interessen, müssen aber mit dem Energie- und Kosteninteresse des Mieters abgewogen werden.

- **Haftpflchtversicherung / Freistellung**

Vermieter dürfen die Erlaubnis davon abhängig machen, dass eine Haftpflchtversicherung besteht, die Schäden durch herabfallende Teile oder andere Gefahren der Anlage abdeckt, und dass der Mieter sie von Drittansprüchen freistellt.

- **Sicherheitsleistung/Kauton (insbesondere für Rückbau und Schäden)**

Nach neuer Rechtsprechung darf der Vermieter bei außen an der Brüstung befestigten Anlagen die Genehmigung von einer angemessenen Sicherheitsleistung und Versicherung abhängig machen, wenn die Erlaubnis ohne diese Absicherung wegen des Haftungsrisikos unzumutbar wäre.

Vergleichbar ist bei Parabolantennen anerkannt, dass der Vermieter eine Kauton für Rückbaukosten und die Absicherung von Haftungsrisiken verlangen kann.

- **Pflicht zum Rückbau bei Auszug und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands**

Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter die Anlage bei Mietende auf eigene Kosten entfernt und das ursprüngliche Erscheinungsbild der Mietsache wiederherstellt; ein Anspruch des Mieters, auf Rückbauverzicht oder Wertersatz, besteht grundsätzlich nicht.

- **Pflicht zu laufender Wartung und Beseitigung von Mängeln**

Bedingungen, nach denen der Mieter die Anlage in einem sicheren Zustand zu halten, regelmäßig zu kontrollieren und bei Schäden unverzüglich zu beseitigen hat, sind zulässig, weil sie unmittelbar das Haftungs- und Sicherheitsrisiko betreffen.

### 3. Grenzen der Bedingungen

- **Keine faktische Verhinderung des Balkonkraftwerks**

Vorgaben dürfen nicht so weit gehen, dass das Vorhaben praktisch unmöglich wird; sowohl im WEG- als auch im Mietrecht ist klargestellt, dass Vorgaben ein Balkonkraftwerk nicht „unterbinden“ dürfen.

- **Keine Ablehnung ohne konkrete Unzumutbarkeit**

Ein bloßer Hinweis auf „Haftungsrisiken“, „Verkehrssicherungspflichten“ oder „optische Beeinträchtigung“ ohne konkrete Darlegung reicht nicht, um die Erlaubnis generell zu verweigern.

- **Einzelfallbezogene Interessenabwägung erforderlich**

Ob z.B. Sicherheitsleistung und Versicherung verlangt werden dürfen, hängt von Lage, Anbringungsart (innen/außen, Höhe, Befestigung), Qualität der Module und konkretem Gefahrenpotenzial ab; eine starre Verallgemeinerung ist unzulässig.

- **AGB-Klauseln mit generellem Verbot sind unwirksam**

Formularvertragliche Klauseln, die bauliche Veränderungen oder Anlagen (vergleichbar Parabolantennen) ausnahmslos verbieten oder Zustimmungsvorbehalte ohne sachliche Kriterien vorsehen, sind wegen unangemessener Benachteiligung unwirksam; es ist stets eine Abwägung im Einzelfall nötig. Das bedeutet konkret: es ist nicht möglich, bei Abschluss eines neuen Mietvertrags eine Verbot von Balkonkraftwerken in die „Besonderen Vereinbarungen“ aufzunehmen.

- **Sachlicher Bezug erforderlich**

Bedingungen müssen im Zusammenhang mit Sicherheit, Haftung, Substanzschutz oder geordnetem Zusammenleben stehen; wirtschaftlich oder sachlich nicht begründbare Zusatzforderungen (etwa überhöhte Kautionen oder alleinige Beauftragung eines bestimmten Unternehmers ohne Not) wären unzulässig.

#### **4. Praktische Konsequenz für Ihre Vertragsgestaltung**

In der Praxis kann der Vermieter seine Zustimmung insbesondere von folgenden – regelmäßig zulässigen – Punkten abhängig machen:

1. Vorlage einer technischen Beschreibung/Skizze und ggf. Fotos der geplanten Installation.
2. Nachweis fachgerechter, normgerechter Montage (ggf. durch Fachbetrieb oder Sachkunde des Mieters) und Einhaltung aller Sicherheitsvorgaben.
3. Abschluss und Nachweis einer (Privat-) Haftpflichtversicherung, die Schäden durch das Balkonkraftwerk abdeckt, sowie Freistellungserklärung.
4. Stellung einer angemessenen Sicherheitsleistung (Kaution) für Rückbau und mögliche Schäden, wenn die konkrete Montageart ein erhöhtes Risiko begründet.
5. Einhaltung bestimmter Vorgaben zu Ort, Befestigungsart und Gestaltung, die das Gebäude schützen und einheitliches Erscheinungsbild wahren, ohne die Nutzung des Balkonkraftwerks zu vereiteln.
6. Vereinbarung des Rückbaus bei Auszug und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.