

»» Mietrecht «« von Massimo Füllbeck [540]

Ist die Installation von Steckersolargeräten zustimmungspflichtig?

Die Installation eines Balkonkraftwerks ohne Substanzeingriff stellt eine bauliche Veränderung dar.

Der Mieter hat grundsätzlich einen Anspruch auf Erlaubniserteilung gegenüber dem Vermieter.

Eine Versagung ist nur möglich, wenn dem Vermieter die Zustimmung im Einzelfall unzumutbar ist; dies muss er darlegen und beweisen.

Pauschale Sicherheitsbedenken reichen nicht aus.

AG Hamburg-Wandsbek, Urt. v. 02.12.2025, Az. 714 C 160/25

Der Fall:

Ein Mieter wollte ein Balkonkraftwerk installieren, das lediglich am Balkon befestigt (eingehängt/verklemt) wird und keine Eingriffe in die Bausubstanz verursacht.

Der Vermieter verweigerte die Zustimmung und verlangte später den Rückbau. Der Mieter entfernte die Anlage zunächst, installierte sie aber später erneut.

Daraufhin klagte der Vermieter auf Beseitigung; der Mieter erhob Widerklage auf Erlaubniserteilung und Duldung.

Das Problem:

Zentrale Fragen:

1. Ist ein Balkonkraftwerk ohne Substanzeingriff eine bauliche Veränderung i.S.d. § 554 BGB (bzw. entsprechender Norm)?
2. Hat der Mieter einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters?
3. Unter welchen Voraussetzungen kann der Vermieter die Zustimmung verweigern

(Interessenabwägung)?

Die Entscheidung des Gerichts:

Das AG gibt der Widerklage des Mieters statt:

1. Bauliche Veränderung
 - o Auch ohne Substanzeingriff liegt eine bauliche Veränderung vor, da das äußere Erscheinungsbild dauerhaft verändert wird.
2. Grundsätzlicher Anspruch des Mieters
 - o Der Mieter kann die Zustimmung verlangen; der Vermieter darf sie nicht grundlos verweigern.
3. Interessenabwägung zugunsten des Mieters
 - o Risiken durch das Balkonkraftwerk sind im konkreten Fall zumutbar.
 - o Sicherheitsmaßnahmen (Versicherung, fachgerechte Installation etc.) wurden berücksichtigt.
4. Darlegungs- und Beweislast beim Vermieter
 - o Der Vermieter muss konkrete Gründe gegen die Installation vortragen.
 - o Pauschale Bedenken (z. B. allgemeine Gefahren) reichen nicht aus.
5. Folge
 - o Anspruch auf Erlaubniserteilung und Duldung der Anlage;
 - o Klage auf Beseitigung wird abgewiesen.

Praxis-Tipp:

Die Balkonkraftwerke sind regelmäßig zulässige bauliche Veränderungen mit Zustimmungspflicht des Vermieters. Die Verweigerung der Zustimmung ist nur bei konkreten, nachweisbaren Unzumutbarkeiten möglich. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ