

Parchim, den 11. Dezember 2023

An den Vorstand des
Balkon.Solar e.V.
z.Hd. Frau Simone Herpich und Herrn Sebastian Müller
Freiburg im Breisgau

Juristisches Kurzgutachten

Betreff: Rechtsfragen zu Balkonsolaranlagen

I. Sachverhalt

Das vorgelegte Kurzgutachten geht ausgewählten Rechtsfragen zu Balkonsolaranlagen nach, welche sowohl für Mieter als auch Vermieter von Interesse sein dürften. Hierbei wird von folgendem Sachverhalt ausgegangen:

Die Mieter wollen selbst etwas für die Energiewende und gegen den Klimawandel tun. Sie haben sich dabei Gedanken um eine möglichst umwelt- und klimafreundliche Stromversorgung unter Berücksichtigung der Interessen ihrer Nachbarn und ihres Vermieters gemacht (welcher gleichzeitig auch Grundstückseigentümer ist und im Haus weitere Wohnungen vermietet). Die Mieter möchten auf ihrem Balkon ein sogenanntes Steckersolargerät, installieren, die derzeit in Deutschland großen Zuspruch erhalten.¹

Mit diesem "Balkonkraftwerk" möchten sie klimafreundlich aus Sonnenenergie Strom überwiegend für den eigenen Bedarf in ihrer Wohnung produzieren. Die Mieter haben sich dabei auch Gedanken um eine möglichst auch die Interessen der Nachbarn und ihres Vermieters berücksichtigende Bauausführung gemacht.

Sie wollen daher auf dem nach Süden ausgerichteten Balkon maximal die in den einschlägigen Produkt- und Anschlussnormen für Steckersolargeräte genannte Leistungsgrenze ausnutzen,² also nur ein bis zwei Standard-PV Module - noch dazu „plan“ mit dem Balkongeländer, anbringen, d.h. ohne diese Module schräg zu stellen oder aufzuständern. Damit wollen sie die berechtigten Interessen der Vermieterin an dem Gesamtbild der Fassade berücksichtigen.

Blendwirkungen auf Dritte sind durch die näheren Umstände vor Ort ausgeschlossen. Auch hat der Balkon bereits ein geschlossenes Geländer, so dass keine neue Sichtbarriere durch die PV-Module entstünde.

Auch möchten die Kläger auf jeden Fall alle nach dem Stand der Technik und Normgebung verlangten Vorgaben einhalten, konkret planen sie daher eine fachgerechte, den derzeitigen technischen Normen (DIN, VDE, etc.) zu 100 % entsprechende, lediglich vorübergehende bzw. reversible Aufhängung von maximal zwei Standard-PV-Modulen mittels zertifizierter Befestigung und ohne Substanzverletzung des Balkons. Zudem planen sie den Anschluss

¹ Siehe:

<https://de.statista.com/infografik/30601/kumulierte-anzahl-der-in-betrieb-befindlichen-balkon-solaranlagen-in-deutschland/>, nach Schätzung des Balkon.Solar e.V. ca. 1 Mio. Geräte.

² Derzeit 600 W, aber in absehbarer Zeit 800 W.

des Steckersolargerätes an die Stromverteilungsleitungen in ihrer Wohnung mittels eines Spezialsteckers nebst entsprechender neuer „Steckdose“.

Hierzu wird eine der in der Wohnung vorhandenen Schutzkontaktsteckdosen (sog. „Schuko-Steckdosen“) von einem Elektroinstallateur fachgerecht durch eine Einspeisesteckdose mit Energiesteckvorrichtung nach DIN VDE V 0628-1 und DIN VDE V 0100-551-1 ersetzt (hier durch Installation einer so genannten „Wieland“-Steckerdose), was zwar gegebenenfalls einen minimalen Eingriff in die Bausubstanz in der Wohnung bedeutet, zugleich aber einen den heute gültigen technischen Normen entsprechenden Anschluss des Balkonkraftwerks ermöglicht und elektrotechnische Auswirkungen des Steckersolargerätes auf die elektrische Hausanlage des Eigentümers normgerecht ausschließt.³

Trotz der baulichen Veränderung in Gestalt, Form und Farbgebung fügen sich die PV-Module in das ohnehin (durch unterschiedliche Bepflanzung, Blumentöpfe, Sonnenschirme, usw.) bereits heterogene Gesamtbild ein (vgl. zu diesem Maßstab nur: BGH WuM 2017, 298; Landgericht Frankfurt/Main, Urteil vom 20.12.2021 - 2-13 S 135/20).

Die Mieter haben die Balkonsolaranlage standfest und absturzsicher sowie fachgerecht (VDE- und TAB-konform) und leicht rückbaubar, d.h. möglichst ohne Substanzeinwirkung auf die Mietsache, angebracht, sämtliche baulichen Veränderungen an dem Gebäude/Balkon auf ein Minimum beschränkt und nur nach Absprache mit dem Vermieter vorgenommen.

Ein starker Sturm zieht durch die Stadt, aus ungeklärter Ursache stürzt die Balkonsolaranlage herab und führt zu einem Sachschaden an einem geparkten Auto vor dem Haus. Hat der Geschädigte einen Schadensersatzanspruch?

Das Gutachten lässt außer Acht:

- die baurechtliche Zulässigkeit, etwa Verstöße gegen örtliche Gestaltungssatzungen oder den Denkmalschutz,⁴
- energierechtliche Fragestellungen, etwa die Pflicht zur Anmeldung beim Marktstammdatenregister oder dem lokalen Netzbetreiber,⁵
- Fragen der Zulässigkeit oder Normung von Geräten,⁶

³ Diese Konstellation ist bewusst gewählt worden, auch wenn sich diese technische Norm in absehbarer Zeit ändern wird und auch ein Schuko-Stecker als normkonform anerkannt werden soll. An dieser Stelle wird im Sachverhalt kein weiterer Angriffspunkt geboten, um eine Zustimmung des Vermieters zu versagen. Es erübrigt sich damit eine Erörterung, ob bereits heute der Anschluss mithilfe eines Schukosteckers und damit ohne vorherige Einschaltung eines Elektrikers möglicherweise gestattet wäre.

⁴ Durch die Vielzahl unterschiedlichster Anforderungen ist eine generelle Darstellung nicht sinnvoll.

⁵ Die Pflicht zur Anmeldung beim örtlichen Netzbetreiber dürfte durch das Solarpaket 1 künftig entfallen. Es verbleibt die Pflicht zur Anmeldung beim Marktstammdatenregister. Hier besteht in der gegenwärtigen Praxis ein erhebliches Vollzugsdefizit, der weit überwiegende Teil der Anlagen ist nicht angemeldet, die Betreiber laufen damit Gefahr eine Ordnungswidrigkeit zu begehen; zu den Änderungen aus dem Solarpaket 1:

<https://balkon.solar/news/2023/08/17/organisatoren-der-balkonsolar-petition-begruessen-gesetzesentwurf-zum-solarpaket-1>.

⁶ Das Gutachten geht davon aus, dass die Nutzung der Geräte grundsätzlich erlaubt ist. Geplante Änderungen in der technischen Normgebung lassen mehr Benutzerfreundlichkeit erwarten, unter anderem ist die Duldung des weit verbreiteten Schuko-Steckers bei Anlagen bis 800 W geplant, siehe: <https://www.vde.com/de/presse/pressemitteilungen/2023-01-11-mini-pv>.

- Fragen zur elektrischen Sicherheit oder elektrischen Schäden, die durch das Steckersolargerät hervorgerufen werden könnten.⁷

II. Rechtslage

A. Hintergrund: Zur mietrechtlichen Zulässigkeit von Balkonsolaranlagen

Bevor ich auf die aufgeworfenen haftungsrechtlichen Fragen näher eingehen werde, ist als rechtlicher Kontext ein Blick auf das Mietrecht hilfreich, hierbei sind zunächst die bald erwarteten Änderungen in Hinblick auf Balkonsolaranlagen anzusprechen. Hier geht es zunächst um die Frage, ob und unter welchen mietrechtlichen Voraussetzungen der Mieter eine Balkonsolaranlage überhaupt anbringen darf.

Der *"Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen"* sieht **Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)** vor, die **im Laufe des Jahres 2024** in Kraft treten sollen. Die Änderungen sehen vor, dass Steckersolargeräte in die Liste der nach § 20 Abs. 2 WEG privilegierten baulichen Veränderungen aufgenommen werden, auf die Wohnungseigentümer einen Anspruch haben.

Im Mietrecht soll die Aufzählung der baulichen Maßnahmen in § 554 Abs. 1 BGB, auf deren Gestattung Mieter einen Anspruch haben, entsprechend ergänzt werden. Damit wird grundsätzlich ein Anspruch auf Zustimmung durch den Vermieter bzw. der Eigentümersammlung zur baulichen Änderung begründet, welcher nur im Ausnahmefall abschlägig entschieden werden dürfte, d.h., wenn eine solche Anlage nicht mehr angemessen ist.⁸ Diese gesetzliche Privilegierung dürfte bisher oft anzutreffende Verweigerungen auf Seiten der Vermieter und Wohnungseigentümer deutlich erschweren.

Der Grad der Vereinfachung wird im Fall von Wohnungseigentum typischerweise größer sein als bei Mietwohnungen, denn in Wohnungseigentümersammlungen lösen Verlangen nach der Installation von Steckersolargeräten derzeit in der Regel erheblichen Erörterungsbedarf aus.

Es folgen die grundsätzlichen Erwägungen nach geltendem Mietrecht: Die Rechte des Vermieters und die Pflichten des Mieters richten sich nach den §§ 535 ff. BGB.

1. Pflicht zur Erhaltung der Mietsache (Vermieter: § 535 BGB / Mieter: § 546 Abs. 1 BGB)

Gemäß § 535 Abs. 1 BGB ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Der Mieter hat seinerseits die Pflicht, die Mietsache

⁷ Zu der technischen Diskussion, siehe zusammenfassend:

<https://www.dgs.de/news/en-detail/090922-balkonkraftwerke-in-der-diskussion/>, mit Verweis auf Haselhuhn: "Faktencheck vom anderen Normungsexperten", in: das elektrohandwerk, 17/22.

⁸ Siehe dazu:

<https://balkon.solar/news/2023/05/27/organisatoren-der-petitionbalkonsolar-begruessen-gesetzesvorhaben-des-justizministeriums> und <https://balkon.solar/news/2023/05/25/stellungnahme-zum-referentenentwurf-des-bundesministerium-d-er-justiz-zur-erleichterung-des-einsatzes-von-steckersolargeräten>.

pfleglich zu behandeln und nach § 546 Abs. 1 BGB die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Auch wenn diese Norm es nicht ausdrücklich erwähnt, ist allgemein anerkannt, dass der Mieter zur Rückgabe der Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand verpflichtet ist. Was jeweils im Einzelnen zum vertragsgemäßen Gebrauch des Mieters von Wohnraum gehört, richtet sich in erster Linie nach den Abreden der Parteien. Maßgebend sind bei deren – auch ergänzender – Auslegung die gesamten Umstände des Mietverhältnisses, insbesondere die Mietsache in ihrer Eigenart und deren beabsichtigte Nutzung sowie die Verkehrssitte unter Beachtung des Grundsatzes von Treu und Glauben (BGH, Urteil vom 16.5.2007 - VIII ZR 207/04).

2. Verbot der eigenmächtigen Veränderung

Grundsätzlich ist der Mieter zwar berechtigt, den Balkon für seine Zwecke unter Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme gegenüber Vermieter und Nachbarn zu nutzen. Allerdings liegt bei dem Anbringen einer Balkonsolaranlage eine bauliche Veränderung mit Substanzeingriffen in das über Art. 14 GG geschützte Eigentum des Vermieters an der Mietsache vor (vgl. hierzu AG Konstanz, Urteil vom 9.2.2023 - 4 C 425/22; AG Köln, Urteil vom 26.9.2023 - 222 C 150/23), weil der aus der Solaranlage gewonnene Strom über neue Leitungen und den Lichtschalter in das vorhandene Stromnetz eingespeist wird. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, ob die Solaranlage fest mit dem Objekt verbunden wird (AG Köln, Urteil vom 26.9.2023 - 222 C 150/23; vgl. AG Berlin-Spandau, Urteil vom 1.10.2012 - 6 C 281/12). Das eigenmächtige Anbringen der Balkonsolaranlage stellt mithin einen vertragswidrigen Gebrauch dar (so auch: AG Stuttgart, Urteil vom 30.3.2021 - 37 C 2283/20, Rn. 24). Eine solche bauliche Veränderung der Mietsache darf der Mieter grundsätzlich nur mit Einwilligung des Vermieters durchführen.

3. Schadensersatzpflicht des Mieters gegenüber dem Vermieter bei unerlaubter Anbringung

Eine Schadensersatzpflicht des Mieters kommt bei unerlaubter Anbringung grundsätzlich aus den §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB und § 823 Abs. 1 BGB in Betracht. Verletzt der Mieter schuldhaft seine Pflichten aus dem Mietverhältnis und entsteht dadurch ein Mangel der Mietsache, so kann der Vermieter gemäß §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB bzw. § 823 Abs. 1 BGB Schadensersatz verlangen. Der BGH hatte etwa mit Urteil vom 28.2.2018 - VIII ZR 157/17 für den durch die Verletzung von Obhutspflichten des Mieters und die dadurch eingetretenen Schäden an der Sachsubstanz klargestellt, dass Schadensersatzansprüche aus einer Verletzung von Obhuts- oder Rücksichtnahmepflichten des Mieters, die zu einer Verschlechterung der Mietsache oder sonst einem Schaden des Vermieters geführt haben, nach §§ 535, 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB zu beurteilen sind (siehe auch: BGH, Urteile vom 6. November 2013 - VIII ZR 416/12; vom 5.3.2014 - VIII ZR 205/13; vom 14.12.2016 - VIII ZR 49/16). Der Vermieter hat einen sofort fälligen Anspruch auf Schadensersatz gegen den Mieter, und zwar nach seiner Wahl in Form der Wiederherstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) oder des Geldersatzes (§ 249 Abs. 2 BGB; Urteil vom 19.11.2014 - VIII ZR 191/13).

4. Unterlassungsanspruch des Vermieters bei vertragswidrigem Gebrauch

Setzt der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache trotz einer Abmahnung des Vermieters fort, so kann dieser nach § 541 BGB auch auf Unterlassung klagen. Das AG Stuttgart lehnte trotz Bejahung eines vertragswidrigen Gebrauchs in dem Fall einer

Balkonsolaranlage einen Anspruch des Vermieters aus § 541 BGB hingegen ab (AG Stuttgart, Urteil vom 30.3.2021 - 37 C 2283/20, Rn. 25).

Das AG Stuttgart begründete seine Entscheidung im Folgenden: Zwar habe der Mieter grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihm gestattet, selbst bauliche Veränderungen an der Wohnung mit dem Ziel einer Modernisierung vorzunehmen. Die Erteilung einer derartigen Erlaubnis stünde vielmehr im Ermessen des Vermieters, der sein Ermessen jedoch nicht missbräuchlich ausüben dürfe (vgl. zur Installation einer modernen Heizanlage: BGH, Urteil vom 14.9.2011 – VIII ZR 10/11). Auf Seiten des Vermieters ist hierbei zu bedenken, dass ihm grundsätzlich die Befugnis zusteht, mit seinem Eigentum nach Belieben zu verfahren (Art. 14 GG) und er daher in der Regel auch die Entscheidungsfreiheit hat, die Mietsache in dem mit Abschluss des Mietvertrages vereinbarten Zustand zu belassen (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, § 535 Rn. 441).

Auf Seiten des Mieters sei aber ein Wandel der Nutzungsgewohnheiten und technischen Entwicklungen auch bei der Beurteilung des vertragswidrigen Gebrauchs zu beachten (MüKoBGB/Bieber, 8. Aufl. 2020, BGB § 541 Rn. 11). Die Nutzung des Solarstroms führe hier nicht nur zur Einsparung von Energiekosten der Mieter, wodurch ihnen die Lebensführung - zumindest in geringem Maße - erleichtert würde, sondern auch zur Einsparung von Energie. Im Zuge der politisch angestrebten Energiewende hin zu erneuerbaren Energien brächte die Solaranlage auch unter dem Aspekt des Umweltschutzes, der als Staatsziel in Art. 20a GG verankert ist, objektiv - wenn auch in kleinem Umfang - Vorteile. Dementsprechend wurde in der Rechtsprechung bereits im Jahr 1990 eine Solaranlage auf einer Terrasse als vom vertragsgemäßen Gebrauch umfasst angesehen (AG München, Urteil vom 4.10.1990 – 214 C 24821/90). In den vergangenen dreißig Jahren seit dieser Entscheidung sei der Stellenwert des Einsatzes nachhaltiger Energiequellen nicht zuletzt durch zahlreiche staatliche Förderprogramme immer mehr in den Vordergrund gestellt worden, so dass die Nutzung von Solaranlagen objektiv vorteilhaft sei. Grundvoraussetzung eines etwaigen Duldungsanspruchs des Mieters müsse allerdings sein, dass zur Vermeidung von Gefahren für Dritte und von möglichen Sachschäden eine fachgerechte Installation erfolge (vgl. zu einer Parabolantenne: BGH, Urteil vom 16.11. 2005 – VIII ZR 5/05, Rn. 17, beck-online) und nachteilige Folgewirkungen mit der baulichen Maßnahme des Mieters nicht zu befürchten sei (vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 14. Aufl. 2019, BGB § 535 Rn. 436). Vor diesem Hintergrund sei das Ermessen des Vermieters durch den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) bezüglich der Duldung des Aufstellens einer Solaranlage zumindest dahingehend eingeschränkt, dass der Vermieter nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund dem Mieter die Nutzung einer Solaranlage auf dem Balkon versagen kann, wenn diese baurechtlich zulässig, optisch nicht störend, leicht rückbaubar und fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert sei sowie keine erhöhte Brandgefahr oder sonstige Gefahr von der Anlage ausgehe.

Das Amtsgericht Köln hingegen urteilte in einem vergleichbaren Fall etwas restriktiver, es gestattete die Aufstellung und Nutzung einer Solaranlage in Bodenhöhe des Balkons nach Zahlung einer angemessenen weiteren Sicherheit (Rückbaukosten), deren Höhe das Gericht auf 200 € festsetzte (AG Köln, Urteil vom 26.9.2023 - 222 C 150/23).

Ein darüber hinausgehender Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung des Aufbaus einer Solaranlage mit an der Außenseite des Balkons angebrachten Solarmodulen bestünde aus Sicht des AG Köln jedenfalls zum Entscheidungszeitpunkt nicht, was nach Inkrafttreten des Gesetzes zum beschleunigten Ausbau von Balkonkraftwerken aber möglicherweise anders

zu bewerten sei. Nach Ansicht des AG Köln sei der Eingriff in das äußere Erscheinungsbild eines Mietobjekts durch außenliegende Solarmodule immer gravierend und unabhängig von der Frage, ob ein rückstandsfreier Rückbau nach Vertragsende überhaupt möglich wäre. Ein nicht gesetzlich legitimierter Eingriff in das Eigentumsrecht des Vermieters sei angesichts dessen gerade auch unter Berücksichtigung der doch eher bescheidenen Stromausbeute, die sich mit einem handelsüblichen Balkonkraftwerk erzielen ließe, nicht gerechtfertigt.

Obergerichtliche Rechtsprechung existiert zu diesem Thema bislang nicht, so dass zumindest nach derzeitiger Rechtslage für interessierte Mieter noch von einem verbleibenden hohen rechtlichen Risiko gesprochen werden muss. Vom eigenmächtigen Anbringen einer Balkonsolaranlage ohne vorherige Absprache mit dem Vermieter ist dem geneigten Mieter daher in jedem Fall abzuraten. Vor Anbringung sollte stets der Versuch unternommen werden, eine Zustimmung durch den Vermieter einzuholen und der Mietvertrag auf entsprechende Klauseln geprüft werden. Die Chancen auf eine (notfalls gerichtlich erzwungene) Zustimmung stehen aber nach bislang ergangener erstinstanzlicher Urteile gut. Durch die angesprochenen Gesetzesänderungen ist der Wille des Gesetzgebers zur Förderung von Balkonsolaranlagen zudem nicht nur symbolisch hervorgetreten, auch wird die Rechtsposition der geneigten Mieter gestärkt, so dass künftig die Zustimmung zu einem solchen Vorhaben nur noch im Ausnahmefall vom Vermieter verweigert werden darf.

B. Ausgewählte Haftungsfragen

Wenden wir uns nun dem eigentlichen Kern des Gutachtens zu, ausgewählten Fragen zur Haftung, wenn eine Solaranlage vom Haus fällt und bestimmte Rechtsgüter Dritter schädigt. Am Bedeutsamsten dürfte ein deliktischer Haftungsanspruch gegenüber dem Mieter einerseits und ein Anspruch gegenüber dem Grundstückseigentümer aus Gefährdungshaftung andererseits sein, auf die hier im Gutachten vertieft eingegangen wird.

1. Verschuldensabhängige Haftung

Verkehrssicherungspflichten stellen eine deliktsrechtliche Verhaltenspflicht zur Abwehr von Gefahrenquellen, deren Nichtbeachtung zu Schadensersatzansprüchen nach den §§ 823 ff. BGB führen kann. Die Verkehrssicherungspflichten entstanden vor dem Hintergrund der „rechtswidrigen Verletzung“ der in § 823 Absatz 1 BGB genannten Rechte und Lebensgüter. Sie werden wie folgt definiert: Derjenige, der eine Gefahrenquelle schafft oder unterhält, hat die Pflicht, die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um Schäden anderer zu verhindern.

Bei unserem Fall treffen einerseits dem Grundstückseigentümer und Mieter alle von dem Haus als Gefahrenquelle ausgehende Pflichten, zu dem auch an dem Balkon außen angebrachte Balkonsolaranlagen zählen. **Die rechtlich gebotene Verkehrssicherung umfasst diejenigen Maßnahmen, die ein umsichtiger und verständiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig und ausreichend hält, um andere vor Schäden zu schützen.**

Es geht also **nicht darum, jeder abstrakten Gefahr vorzubeugen**. Nicht jedes Unglück im Zusammenhang mit der Verkehrssicherung ist somit Unrecht (ständige BGH Rechtsprechung, Urteile vom 15.4.1975 - VI ZR 19/74; vom 15.7.2003 - VI ZR 155/02; vom 8.11.2005 - VI ZR 332/04 und vom 16.5.2006 - VI ZR 189/05).

Es geht darum, dass ein Grad an Sicherheit gewährleistet ist, den die in dem jeweiligen Bereich entsprechende Verkehrsauffassung für erforderlich hält. **Passiert dennoch ein Unglück, handelt es sich um ein allgemeines Lebensrisiko und nicht um eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, die zu einem Schadensersatzanspruch führt.**

An dieser Stelle ist zu betonen, dass Mieter und Vermieter jeweils andere Verkehrssicherungspflichten treffen. **Während dem Vermieter vor allem Überprüfungs- und Überwachungspflichten treffen dürften, trifft die Mieter die Pflicht, die Balkonsolaranlage standfest und absturzsicher sowie fachgerecht (VDE- und TAB-konform) zu montieren und zu betreiben.**

Einige Vermieter haben aus ihrer Verkehrssicherungspflicht konkrete Rechte zur Prüfung abgeleitet bzw. das Recht bestimmte Vorgaben für den Einbau erteilen zu dürfen bzw. ihre Zustimmung von deren Einhaltung abhängig zu machen. Dies erscheint grundsätzlich bei einigen der gestellten Vorgaben sinnvoll, etwa bei Nachweisen über das Bestehen einer Hausrat- und Haftpflichtversicherung oder dem Leisten einer Sicherheit für den Rückbau.

Streitig dürfte im Einzelfall werden, wie weit diese aus ihrer Verkehrssicherungspflicht abgeleiteten Rechte und Pflichten reichen. Auch wenn die Verkehrssicherungspflichten vergleichbar mit dem Anbringen von Blumenkästen sein dürften, sind einerseits die Besonderheiten durch den Aufbau und Betrieb einer PV-Anlage zu beachten, als auch auf die jeweils vor Ort gegebenen Umstände Rücksicht zu nehmen.⁹

Die Beurteilung richtet sich nach allen möglichen eintretenden Schadensszenarien und wie man diese zumutbar verhindert (z.B. Überprüfung einer fachgerechten Montage, Einsatz zertifizierter Technik etc.). Im Streitfall werden die Gerichte zu konkretisieren haben, welche Maßnahmen angemessen sind. An dieser Stelle werden einige Gedanken in Anlehnung an die soeben vorgestellten Grundsätze entwickelt.

Danach dürfte,

- a) das Einholen eines Sachverständigengutachtens für die Statik,
- b) den Brandschutz,
- c) die sachverständige Prüfung der gesamten Hauselektrik des Gebäudes (durch Vorlage eines Protokolls/einer Einschätzung eines Elektrofachbetriebs),
- d) als auch eine Montage der gesamten Installation durch einen Fachbetrieb,

aus den nachfolgenden Gründen in der Regel unverhältnismäßig sein:

- a) Statik

In statischer Hinsicht ist zu berücksichtigen, dass der Gebäudeeigentümer nach DIN EN 1991-1-1 für den Nachweis der statischen Tragfähigkeit des Balkons verantwortlich ist. Das aber wiederum bedeutet, dass der Gebäudeeigentümer in Bezug auf regelmäßig auf den Balkonen seines Gebäudes zu erwartende Nutzlasten selbst in der Verantwortung steht.

⁹ Zu beachten ist insbesondere LG Berlin, Urteil vom 3.7.2012 – 65 S 40/12: Der Mieter darf Blumenkästen dann nicht an der Außenseite der Balkonbrüstung anbringen, wenn hierdurch eine erhöhte Gefahr für Dritte droht. Hier hängt aber viel von den Umständen des Einzelfalls ab.

Geht man demzufolge davon aus, dass die Brüstungslast der Balkone und Balkongeländer in Übereinstimmung mit den gültigen Baunormen statisch zutreffend und normgerecht errechnet wurden, als die Balkone angebracht wurden, bedarf die fachgerechte, senkrechte Montage des vorliegend zur Installation beantragten Steckersolargerätes auf diesem statisch berechneten Balkon keiner (weiteren) statischen Prüfung mehr. Denn dann ist nämlich auch ohne Weiteres davon auszugehen, dass die Anbringung der Balkone insbesondere sowohl unter hinreichender Berücksichtigung der sog. Auflehnlast, als auch der Last durch Blumenkästen, o.ä., erfolgte, weil die vorliegend zur Installation beantragten Glas/Folien-Module lediglich ca. 20 kg wiegen und damit eher Blumenkästen vergleichbar sind, für deren Befestigung am Balkon auch keine statischen Nachweise verlangt werden dürfen.

b) Brandschutz

Ein Brandschutzgutachten erübrigt sich, da Glas-/Folien-Module grundsätzlich nur sehr schwer entzündlich oder brennbar sind.¹⁰ Aufgrund der sehr geringen installierten Leistung von max. 800 W sind Brände auch sehr unwahrscheinlich. Wenn nicht mehr als 800 W an einem Hausanschluss betrieben werden, was vorliegend die maximal zur Installation vorgesehene Leistung ist, reicht die Energie nicht aus, um eine normgerechte Elektroinstallation zu überlasten. Die eingesetzten Module haben zudem eine CE-Kennzeichnung sowie die vom TÜV Rheinland bestätigten einschlägigen IEC-Zertifikate (Internationale Elektrotechnische Kommission), so dass die Produktsicherheit bestätigt ist und Produkthaftung greift.¹¹ Das Anleitern durch die Feuerwehr bleibt durch den gewählten Aufbau gewährleistet. So ist es anerkannt, dass an dem Balkongeländer nur dann maximal 1,2 m (vorne, nicht an der Seite) für die Leitern der Feuerwehr freizuhalten sind, wenn schräg aufgeständerte Module an den Balkon angebracht würden. Aber selbst das wäre vorliegend bei der hier gegebenen Breite des Balkonkraftwerks (ca. 1,7 m) und des Balkons (3 m) ebenfalls sichergestellt. Weil hier vorliegend zudem eine komplett senkrechte Installation beabsichtigt ist, wird das Anleitern gar nicht verhindert, denn die Feuerwehr kann im Brandfall die Leiter auch gegen das vertikal montierte Balkonkraftwerk selbst lehnen.

c) Prüfung der Hauselektrik

Eine Balkonsolaranlage stellt das Hausnetz des Gebäudes vor keine größeren Herausforderungen. Auch ältere normgerecht errichtete Kundenanlage (bestehend aus allen Leitungen in dem Gebäude bis zum Hausanschlusskasten und Netzübergabepunkt) sind in der Regel problemlos in der Lage, eine Anlage mit 800 W Leistung in ihr „Hausnetz“ aufzunehmen. Der Grundstückseigentümer ist als Anschlussnehmer selbst für die Kundenanlage und dessen normgerechten Betrieb verantwortlich und die Mieter brauchen keine Zweifel daran haben, dass die Kundenanlage (also das „Hausnetz“) normgerecht betrieben wird und dieser seine eigene Hauselektrik gemäß DIN VDE 0105 in regelmäßigen Zeitabständen prüft bzw. geprüft hat. Eine Solaranlage (Einspeiseanlage) mit 800 Watt

¹⁰ Zum Brandrisiko bei Solaranlagen, siehe etwa: Aktuelle Fakten zur Photovoltaik in Deutschland, Harry Wirth, Fraunhofer ISE, Download von www.py-fakten.de, Fassung vom 27.09.2023.

¹¹ Die CE-Kennzeichnungen und IEC-Zertifikate finden sich auf dem Produktdatenblatt bzw. der Webseite des Herstellers.

installierter Leistung kann ebenso wie der Anschluss größerer Elektroverbrauchsgeräte problemlos an solche „Hausnetze“ angeschlossen werden.¹²

d) Montage durch ein Fachbetrieb

Nach dem derzeitigen Stand der Technik ist ausreichend, wenn die Mieter „nur“ die Installation der Einspeisesteckdose mit Energiesteckvorrichtung nach DIN VDE V 0628-1 und DIN VDE V 0100-551-1 durch einen Elektrofachbetrieb vornehmen lassen („Wieland-Steckdose“ oder eine andere Energiesteckverbindung, welche die Einhaltung der Schutzziele der VDE 0140-1 gewährleistet).

Sollte die Steckdose durch eine spezielle Einspeisesteckdose ersetzt werden, ist es ohnehin Aufgabe des Elektrikers, die Leitung bis zum Sicherungskasten zu überprüfen. Die im Übrigen einzubringenden Einzelkomponenten des Steckersolargerätes werden lediglich eingehängt bzw. fixiert, wofür eine Fachfirma nicht erforderlich ist und es daher unverhältnismäßig wäre, hier auch noch eine Montage durch einen Fachbetrieb zu verlangen. Denn eine fachgerechte Durchführung bedeutet nicht automatisch, dass sie durch eine Fachfirma durchgeführt werden muss. Sie muss nur von gleicher Qualität sein, vgl. LG Berlin, Urteil vom 3.7.2012 – 65 S 40/12.¹³ Das ist durch Befolgen einer Montageanleitung möglich.

Da nach bald erwarteten Vereinfachungen der technischen Norm eine gewöhnliche Schuko-Steckverbindung mit bestimmten Eigenschaften ausreichen soll, erübrigt sich die Einschaltung eines Elektrikers künftig gänzlich.¹⁴

Unterstellt man hingegen einen Verstoß gegen eine der genannten den Mieter treffenden Verkehrssicherungspflichten (**d.h., wenn die Anlage nicht standfest und absturzsicher**

¹² Siehe dazu: Haselhuhn in Fn. 7.

¹³ Zur Anbringung von Blumenkästen hielt das LG Berlin es im Ergebnis für unerheblich, ob die Mieter diese Arbeiten selbst ausführen oder von Dritten ausführen lassen.

¹⁴ Der aktuelle Entwurf sieht vor, für den Anschluss auch Schuko-Stecker zuzulassen, die entweder über eine Abschirm- oder Abschaltvorrichtung verfügen oder in Kombination mit einem schnell schaltenden Wechselrichter verwendet werden. Dabei ist die Spannungsfreiheit am Steckerstift nach einer bestimmten Zeit maßgeblich. Wenn nach dem derzeitigen Stand der Technik die Anlage über einen Schuko-Stecker an die Kundenanlage („Hausnetz“) angeschlossen würde, liefe man Gefahr ein Verkehrssicherungspflicht zu verletzen, wenn hierdurch ein adäquat kausaler Schaden entstehen sollte - dies ist jedoch je nach den technischen Gegebenheiten vor Ort unwahrscheinlich.

sowie fachgerecht (VDE- und TAB-konform¹⁵) errichtet oder betrieben wird) wäre bei Vorliegen der übrigen Anspruchsvoraussetzungen ein Schadensersatzanspruch gegen den die PV-Anlage nutzenden Mieter aus § 823 Abs. 1 BGB grundsätzlich begründet.

Geschädigte, die sich in den Wohnungen aufhalten und denen gegenüber eine gewisse Nähe besteht (z.B. deren Familienmitgliedern, Pflegekindern, Hausangestellten), könnten je nach Fallgestaltung bei entsprechend gegebenen Voraussetzungen gegenüber dem Mieter und dem Vermieter auch einen quasi-vertraglichen Schadensersatzanspruch aus §§ 280 I, 311 II, 241 II BGB (c.i.c.) in Verbindung mit den Grundsätzen des Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter haben. Ein solcher soll hier aber nur erwähnt und nicht vertieft behandelt werden, weil dieser spezielle Sachverhaltskonstellationen voraussetzt.

Weiterführende Hinweise: Musterbeschluss für eine Wohnungseigentümerversammlung¹⁶

2. Gefährdungshaftung

In der Praxis dürfte es für Geschädigte schwierig sein, jeweilige Pflichtverletzungen sowie ein Verschulden von Mieter oder Grundstückseigentümer nachzuweisen. Der Gesetzgeber hat diese Nachweisprobleme erkannt und einige auch im hiesigen Kontext relevante verschuldensunabhängige Gefährdungshaftungstatbestände geschaffen, die allerdings in erster Linie den Grundstücksbesitzer (und etwaiger eingesetzte Grundstücksunterhaltungspflichtige) betreffen. Auch hat die Rechtsprechung eine prozessuale Vereinfachung, den sogenannten Anscheinsbeweis, für Geschädigte entwickelt. Der Grundgedanke der Gefährdungshaftung liegt darin, dass derjenige, der Nutzen aus

¹⁵ Derzeit werden allerhand technische Fragen diskutiert, die zu Änderungen der Technischen Anschlussbedingungen (TAB) führen dürften. Umstritten ist auch, ob der Netzbetreiber überhaupt Vorgaben zum Anschluss von Steckersolargeräten machen darf: *“Laut § 20 Abs. 1 NAV können Netzbetreiber für die Gewährleistung der Netzsicherheit Bedingungen stellen. Es wird aber angezweifelt, ob sie Bedingungen stellen können, welche die Sicherheit innerhalb des Hauses betreffen. (...) Das stellt die Rechtskraft der Forderungen in Frage.”* Hoelger/Praetorius, Nutzungsmodelle, technische und rechtliche Rahmenbedingungen für Steckersolarsysteme, Version 1.3 (Mai 2022), S. 23 f., abrufbar unter <https://solar.htw-berlin.de/publikationen/rahmenbedingungen-fuer-steckersolarsysteme/>

Ebenfalls dazu: *“Wieso also der Netzbetreiber die Befugnis haben sollte, seinem Kunden in seine eigenen vier Wände „hineinzuregieren“ und diesem dort die private Nutzung eines elektrischen Gerätes zu verbieten, das keinerlei Auswirkungen auf den Netzbetrieb hat, erschließt sich mir weder rechtlich noch vom gesunden Menschenverstand her. Wir in unserer Kanzlei meinen jedenfalls, dass die Verantwortlichkeit und damit auch die Zuständigkeit des Netzbetreibers rechtlich auf das beschränkt ist, was auch tatsächlich seine Aufgabe ist, nämlich der Betrieb des öffentlichen Stromnetzes. (...) Rechtlichen Befugnisse eines Unternehmens, einem seiner Kunden Vorschriften über dessen Verhalten in seiner eigenen Wohnung zu machen, kann es unseres Erachtens nur in sehr eng begrenzten Ausnahmefällen geben.”* Fuhs, M. (2017): Stecker-Solar-Geräte anschließen und über die rote Ampel gehen, in: pv-magazine.de, 20.10.17, bezogen unter: <https://www.pv-magazine.de/2017/10/20/stecker-solarmodule-anschliessen-und-ueber-die-rote-ampel-gehen>, Zugriff am: 10.02.2021.

¹⁶

<https://balkon.solar/news/2023/12/05/musterbeschluss-fuer-die-wohnungseigentumsversammlung-gestaltung-von-balkonsolar-geraeten>.

abstrakt gefährlichen Handlungen zieht, welche die Gesellschaft für nützlich erachtet und daher erlaubt, gleichwohl für die Schäden einstehen soll, die sich aus der gefährlichen Einrichtung ergeben - so auch bei der Errichtung von Gebäuden.

Vorliegend sind nachfolgende Gefährdungshaftungstatbestände von Bedeutung:

§ 908 BGB - Drohender Gebäudeeinsturz: Droht einem Grundstück die Gefahr, dass es durch den Einsturz eines Gebäudes oder eines anderen Werkes, das mit einem Nachbargrundstück verbunden ist, oder **durch die Ablösung von Teilen des Gebäudes oder des Werkes**¹⁷ beschädigt wird, so kann der Eigentümer von demjenigen, welcher nach dem § 836 Abs. 1 oder den §§ 837, 838 für den eintretenden Schaden verantwortlich sein würde, verlangen, dass er die zur Abwendung der Gefahr erforderliche Vorkehrung trifft.

Der Anspruch aus § 908 BGB gibt dem Eigentümer einen Anspruch zur Abwendung einer drohenden Ablösung von Teilen des Gebäudes, worunter durch das Anbringen am Balkon auch eine Balkonsolaranlage fällt, die damit Teil des Gebäudes wurde. Droht die Balkonsolaranlage abzufallen und Schäden am Rest des Gebäudes zu verursachen, hat der Eigentümer gegenüber dem Verantwortlichen einen entsprechenden Gefährdungsanspruch. In der Praxis dürfte ein solcher Anspruch jedoch selten vorkommen, da ein Abfallen von außen erst einmal erkennbar drohen muss.

In der Praxis geläufiger und für die im eingangs geschilderten Sachverhalt genannten Umstände ist hingegen § 836 BGB von Relevanz, aus dem sich möglicherweise eine Gefährdungshaftung des Grundstücksbesitzers ergibt.

§ 836 Abs. 1 BGB lautet: Wird durch den Einsturz eines Gebäudes oder eines anderen mit einem Grundstück verbundenen Werkes oder **durch die Ablösung von Teilen des Gebäudes oder des Werkes** ein Mensch getötet, der Körper oder die Gesundheit eines Menschen verletzt oder eine Sache beschädigt, so ist der Besitzer des Grundstücks, sofern der Einsturz oder die Ablösung die Folge fehlerhafter Errichtung oder mangelhafter Unterhaltung ist, verpflichtet, dem Verletzten den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen. Die **Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Besitzer zum Zwecke der Abwendung der Gefahr die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat**.

In unserem Ausgangsfall ist der Haftungstatbestand des § 836 BGB gegenüber dem Grundstücksbesitzer grundsätzlich eröffnet. Denn das Fahrzeug des Geschädigten wurde durch die herabstürzende Solaranlage beschädigt, welche im weiten Sinne der Norm als abgelöstes Teil von einem Gebäude aufzufassen ist, dessen Eigenbesitzer im Sinne von § 836 Abs. 3 BGB der Grundstücksbesitzer war (sog. mittelbarer Eigenbesitz).

¹⁷ Auch wenn das Deutsche Institut für Bautechnik am 27.10.23 festgestellt hat, dass Balkonsolargeräte bzw. -solarpanels, die reversibel am Balkon angebracht sind, keine Bauteile im Sinne i.S.d. § 2 Abs. 10 Nr. 1 Musterbauverordnung (MBO) sind, sind diese im haftungsrechtlichen Sinne "Teil des Gebäudes", da von ihnen - wie von anderen Teilen des Gebäudes auch - eine Gefahr für Dritte ausgehen kann, wie etwa von herunterfallenden Blumenkästen oder Dachziegeln, vgl.: <https://www.dibt.de/de/aktuelles/meldungen/nachricht-detail/meldung/aktualisiert-welche-bauaufsichtlichen-bestimmungen-gelten-fuer-photovoltaik-module-pv-module>.

§ 836 BGB ist grundsätzlich gegen den Grundstückseigentümer gerichtet. Der Grundstückseigentümer ist derjenige, der die tatsächliche Gewalt über das Grundstück hat. In diesem Fall ist der Grundstückseigentümer der Vermieter, dem eine entsprechende Obhutspflicht trifft. Allerdings kann die Obhutspflicht auch auf andere Personen übertragen werden. Dies ist in diesem Fall durch die Zustimmung des Vermieters zur Installation der Balkonsolaranlage geschehen. Der Mieter ist damit zum „Besitzdiener“ des Vermieters geworden. Als Besitzdiener ist der Mieter verpflichtet, den Balkon und die Balkonsolaranlage wie ein ordentlicher Eigentümer zu behandeln. Dazu gehört auch, dass er dafür Sorge trägt, dass die von ihm angebrachten Gegenstände am Balkon sicher befestigt sind.

Jedoch hat der Geschädigte noch nicht bewiesen, dass für diesen Verletzungserfolg die mangelhafte Errichtung durch den Mieter oder die Unterhaltung des Gebäudes durch Verletzung entsprechender Prüfungs- und Überwachungspflichten des Grundstücksbesitzers ursächlich war. Die Darlegungs- und Nachweispflicht obliegt bei diesen und den weiteren Voraussetzungen des § 836 Abs. 1 S. 1 BGB jedoch dem Geschädigten. Es spricht zu seinen Gunsten grundsätzlich ein Anscheinsbeweis dafür, dass eine Ablösung von Gebäudeteilen die Folge fehlerhafter Errichtung und/oder mangelhafter Unterhaltung des Gebäudes ist.¹⁸ Hierbei handelt es sich um eine widerlegliche Vermutung, die durch entsprechenden Vortrag der Gegenseite erschüttert werden kann. Allerdings gilt dann etwas anderes, wenn ein außergewöhnliches Wetterereignis vorliegt, mit dem erfahrungsgemäß nicht zu rechnen ist und dem auch ein fehlerfrei errichtetes oder mit hinreichender Sorgfalt unterhaltenes Gebäude nicht standzuhalten vermag (Palandt/Sprau, § 836 Rn. 9).

Es ist umstritten, welche Kraft ein Sturm haben muss, damit er als ein außergewöhnliches Naturereignis anzusehen ist, um den Anscheinsbeweis nach § 836 Abs. 1 S. 1 BGB zu erschüttern. Es wird vertreten, dass dies bereits ab der Stärke 12 Beaufort, ab der Stärke 13 Beaufort oder erst ab Windstärken oberhalb von 13 Beaufort anzunehmen sei (vgl. zum Streitstand OLG Hamm, Urteil vom 14.7.2010 - 13 U 145/09; Palandt/Sprau, § 836 Rn. 9). Das AG Castrop-Rauxel ging mit Urteil vom 23.9.2016 - 4 C 264/15 in Anlehnung an Rechtsprechung des OLG Hamm (OLG Hamm, a.a.O.) davon aus, dass zumindest die Überschreitung der maßgebenden DIN, wonach Dächer von Wohnhäusern Sturmböen der Stärke 12 Beaufort standhalten müssen, zur Erschütterung des prima facie-Beweises ausreichen muss (vgl. OLG Hamm, a.a.O.). Eine noch engere Sichtweise, wonach auch Windstärken von 13 Beaufort oder mehr prima facie für einen Mangel bei der Errichtung und/oder Unterhaltung angesehen werden, gehen nach dessen Auffassung zu weit. Denn damit würde im Ergebnis verlangt, dass Verkehrssicherungspflichtige alle denkbaren Schäden wegen Sturmereignissen beliebiger Art abwenden sollen. Dies sei jedoch mit dem Gedanken der Verkehrssicherungspflicht als einer angemessenen Risikoaufteilung zwischen demjenigen, der ein Verkehr eröffnet oder zulässt, und demjenigen, der an dem Verkehr teilnimmt, nicht zu vereinbaren. Dem Verkehrsteilnehmer könne durch die Verkehrssicherungspflicht nicht jedes beliebige Risiko, bei ganz ungewöhnlichen Naturereignissen zu Schaden zu kommen, abgenommen werden. Jeder Verkehrssicherungspflichtige habe - im Rahmen des Zumutbaren - Sicherungsmaßnahmen demgemäß nur zu treffen, wenn nicht nur die theoretische Möglichkeit bestünde, dass

¹⁸ Eine solche Argumentation mit einem Anscheinsbeweis ließe sich auch auf das Verschulden bei § 823 Abs. 1 BGB übertragen, dürfte aber in der Regel mit Erfolg durch den Mieter durch Nachweis einer fachgerechten Montage erschüttert werden.

Rechtsgüter anderer verletzt werden, sondern wenn und soweit dies konkret nahe liegt (so auch OLG Koblenz, Urteil vom 9.2.2004 - 12 U 11 / 03).

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme stand für das AG Castrop-Rauxel fest, dass es sich bei dem Sturm nach obigem Verständnis um ein außergewöhnliches Naturereignis mit Windstärken von zumindest 13 Beaufort handelte und eine Spur der Verwüstung im ganzen Stadtgebiet angerichtet hatte und auch ganz konkret am Schadensort. Der Anscheinsbeweis des § 836 Abs. 1 S. 1 BGB war damit erschüttert. Der Geschädigte hätte somit zur Frage der Fehlerhaftigkeit der Errichtung oder Mangelhaftigkeit der Unterhaltung des Gebäudes mit Blick auf den nicht ordnungsgemäßen Zustands des abfallenden Gebäudeteils konkrete Tatsachen vortragen und unter Beweis stellen müssen (vgl. OLG Koblenz, VersR 2005, 982). Daran fehlte es. Daher schied eine Haftung im dortigen Fall aus.

In unserem Fall käme es auf die Intensität des Sturms an und ob die Balkonsolaranlage dem hätte standhalten müssen. Bei moderaten Windstärken dürfte der Anscheinsbeweis zwar durchgreifen, der Grundstückseigentümer kann sich aber durch entsprechendes substantiiertes Vorbringen weiterhin entlasten. Sollte die Entlastung ihm nicht gelingen, haftet er aus § 836 BGB. Der haftende Grundstückseigentümer könnte dann wiederum den Mieter aus § 280 Abs. 1 BGB i.V.m. § 535 ff. BGB oder § 823 Abs. 1 BGB in Regress nehmen. Das wird in der Praxis dadurch erschwert, dass der Mieter sich zunächst darauf berufen wird, dass er die Anlage sorgfältig angebracht und betrieben hat. Im Zweifel müsste der Grundstückseigentümer ein Sachverständigengutachten einholen, um die Befestigung der Anlage zu untersuchen. Zu diesem Punkt würde im Streitfall vor Gericht eine umfangreiche Beweisaufnahme erfolgen, mit vom Gericht bestellten meteorologischen und baulichen Sachverständigen. Eine gute Dokumentation der Befestigung und eine Befolgung entsprechender Hinweise in der Montageanleitung sind hierbei ratsam.

Die Norm des § 837 BGB legt in analoger Anwendung Wohnungseigentümern entsprechende Pflichten auf; § 838 BGB überträgt entsprechende Pflichten auf einen Gebäudeunterhaltungspflichtigen.

III. Zusammenfassung

Das Untersuchungsergebnis des Gutachtens lautet, dass ein Schadensersatzanspruch des Geschädigten aus § 836 BGB gegenüber dem Grundstückseigentümer grundsätzlich in Betracht kommt und vor allem von der Intensität des Sturms abhängt. Zu Gunsten des Geschädigten dürfte ein Anscheinsbeweis bei niedrigen Windstärken durchgreifen. Das bedeutet, dass wenn das Solarpanel bei moderaten Windstärken herunter fiel, eine widerlegliche Vermutung dafür spräche, dass die Ablösung die Folge einer fehlerhaften Errichtung und/oder mangelhafter Unterhaltung des Gebäudes darstellt, und im Ergebnis der Grundstückseigentümer haftet. Durch entsprechendes Vorbringen des Grundstückseigentümers kann der Anscheinsbeweis jedoch erschüttert werden. In dem speziellen Fall sind die dem Grundstückseigentümer auferlegten Pflichten zur Obhutspflichten zur Unterhaltung des Gebäudes an den Mieter als Besitzdiener übertragen worden. Denn die grundsätzlich dem Grundstückseigentümer treffende Obhutspflicht kann auch auf andere Personen übertragen werden. Dies ist in diesem Fall durch die Zustimmung des Vermieters zur Installation der Balkonsolaranlage geschehen. Der Mieter ist damit zum „Besitzdiener“ des Vermieters geworden. Als Besitzdiener ist der Mieter verpflichtet, die

Balkonsolaranlage wie ein ordentlicher Eigentümer zu behandeln. Es empfiehlt sich etwa im Rahmen der Zustimmung zur baulichen Errichtung darauf hinzuweisen.

Bei einem außergewöhnlich starken Sturm scheidet eine Haftung hingegen aus, da unter diesen Umständen der Anscheinsbeweis immer erschüttert wird (strittig ist, ab welcher Windstärke dies der Fall ist).

Sollte der Grundstückseigentümer aus § 836 BGB haften, kann dieser grundsätzlich den Mieter in Regress nehmen, wobei dieser entsprechende Nachweise zu entsprechenden Pflichtverletzungen und Verschulden führen müsste, was die Anbringung oder den Betrieb der PV-Anlage betrifft.

Es bietet sich daher eine gute Dokumentation der Befestigung, etwa durch Fotos und das strikte Befolgen der Montageanleitung an, um die Haftungsrisiken zu minimieren.

Daneben bestehende vertragliche, quasi-vertragliche und deliktsrechtliche Ansprüche des Geschädigten gegenüber den Vermieter und dem Mieter, dürften, sofern diese überhaupt in Betracht kämen, im hier zu Grunde gelegten Sachverhalt mangels Pflichtverletzungen und entsprechendem Verschulden ausscheiden.

Das Gutachten geht daneben auch auf die Systematik im Mietrecht im Hinblick auf aktuelle Fragen zur Zustimmung zur Anbringung einer Balkonsolaranlage ein und gibt einen Ausblick auf sich bald ändernde technische wie auch juristische Normen.

IV. Allgemeine Hinweise

Bitte beachten Sie, dass dies lediglich eine allgemeine rechtliche Einschätzung ist. Im konkreten Fall könnte eine detaillierte Prüfung der Umstände des Einzelfalls erforderlich sein, um die Rechtslage zu bestimmen. Hierfür wird empfohlen, einen Rechtsanwalt für eine umfassende Beratung zu konsultieren.

Das Gutachten gibt die Rechtslage mit Stand vom Dezember 2023 wieder. Durch die angesprochenen Änderungen dürfte sich die Rechtslage über die kommenden Monate und Jahre an einigen Stellen dynamisch fortentwickeln. Auf künftige Entwicklungen bleibt daher ein wachsames Auge zu werfen und bei der Lektüre des Gutachtens zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Marcus Seyfarth, LL.M.
Rechtsassessor