

Landgericht Hamburg

Az.: 311 S 44/24

716 a C 318/23.

AG Hamburg-Wandsbek

Verkündet am 13.12.2024

<leer>

Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Urteil

IM NAMEN DES VOLKES

In der Sache

H. B. Hamburg eG, vertreten durch d. Vorstand D. K., A. P. und A. S., <leer>

- **Klägerin und Berufungsbeklagte** -

Prozessbevollmächtigte:

<leer>

gegen

N. T., <leer>

- **Beklagter und Berufungskläger** -

Prozessbevollmächtigte:

<leer>

erkennt das Landgericht Hamburg - Zivilkammer 11 - durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Paust-Schlote, den Richter am Landgericht Dr. Wagner und den Richter am Landgericht Schrader auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 15.11.2024 für Recht:

1. Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek vom 30.05.2024, Az. 716 a C 318/23, abgeändert. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 1.500,00 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Von der Abfassung eines Tatbestands wird gem. §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 S. 1 ZPO abgesehen.

II.

Die zulässige - insbesondere gem. §§ 517, 519, 520 ZPO form- und fristgerecht eingelegte und begründete - Berufung des Beklagten hat in der Sache Erfolg. Die Klägerin hat - zumindest nach geänderter neuer Rechtslage - gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Entfernung der von ihm auf seinem Balkon angebrachten Balkonsolaranlage.

Die Klägerin stützt ihr Begehren auf Entfernung der vom Beklagten auf seinem gemieteten Balkon angebrachten Solaranlage auf die Argumentation, dass (1) der Beklagte die Solaranlage ohne Zustimmung der Klägerin auf seinem Balkon angebracht hat, (2) diese durch ihre konkrete Art der Anbringung eine optische Beeinträchtigung der Gesamtansicht der rückwärtigen Fassade des Gebäudes darstelle und zudem (3) ein Sicherheitsrisiko darstelle, da sich bei Sturm Teile der Anlage lösen könnten und (4) die Feuerwehr im Fall eines Brandes unter Umständen an den Balkon nicht mehr anleiten könne.

Mit der Neufassung des § 554 BGB zum 17. Oktober 2024 - also nach Verkündung des erstinstanzlichen Urteils - hat der Bundesgesetzgeber die Installation von Steckersolargeräten - wie der hier streitgegenständlichen Anlage - in den Katalog der privilegierten Maßnahmen aufgenommen, bezüglich derer Mieter einen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis haben, wenn die jeweiligen Voraussetzungen erfüllt sind. Zumindest nach dieser geänderten Rechtslage hat die Klägerin keinen Anspruch gegen den Beklagten auf Entfernung der installierten Balkonsolaranlage.

Der Mieter hat nach § 554 Abs. 1 BGB einen Anspruch gegen die Klägerin auf Erteilung einer Erlaubnis zur Installation der streitgegenständlichen Balkonsolaranlage in der vom Mieter gewählten Installationsart.

Bei der streitgegenständlichen Balkonsolaranlage handelt es sich unstreitig um eine Steckersolaranlage im Sinne des § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB. Zwar ist aus der Sicht der Kammer vorliegend bereits fraglich, ob mit der Installation der Balkonsolaranlage durch den Beklagten eine „bauliche Veränderung der Mietsache“ im Sinne des § 554 Abs. 1 BGB bewirkt wurde, da die Anlage ohne Beschädigungen der Mietsache, die nicht durch Schönheitsreparaturen beseitigt werden könnten, befestigt wurde (dafür, dass für eine bauliche Veränderung bereits eine feste Verschraubung am Balkongeländer ausreicht: Schüller in BeckOK, Mietrecht, 38. Edt. Stand 01.11.2024, § 554 Rn. 7; nach der Gesetzesbegründung liegt eine bauliche Veränderung dagegen nur im Fall einer Modifikation der Substanz der Mietsache vor, BT-Drucks. 20/9890 Seite 17). Diese Frage kann nach Auffassung der Kammer vorliegend jedoch dahinstehen, da auch solche an sich privilegierten Maßnahmen, die nur dem Wortlaut nach nicht in den Anwendungsbereich des § 554 Abs. 1 BGB fallen, da sie nicht mit einer - die Vermieterinteressen beeinträchtigenden - Substanzeinwirkung auf die Mietsache einhergehen, erst Recht der vom Gesetzgeber gewollten Privilegierung unterfallen.

Auch die Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Erlaubniserteilungspflicht nach § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB liegen nicht vor. Danach kann der Vermieter die Genehmigung einer der nach § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB privilegierten Maßnahmen verweigern, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Die Darlegungs- und ggf. Beweislast diesbezüglich liegt beim Vermieter. Nach diesem Maßstab ist die Installation der Balkonsolaranlage im vorliegenden Fall durch den Beklagten für die Klägerin zu erlauben. Der Mieter hat das schutzwürdige Interesse, seine

Stromkosten durch die Installation einer Balkonsolaranlage zu reduzieren und einen Beitrag zur Energiewende zu leisten (vgl. Gesetzentwurf der BReg, BT-Drucks. 20/9890 Seite 15). Auf der anderen Seite ist vorliegend das Interesse des Vermieters zu berücksichtigen, über das Erscheinungsbild seines Mietshauses selbst zu entscheiden. Der weitere Einwand, dass sich bei einem Sturm Teile der Anlage lösen könnten, ist dagegen unsubstantiiert. Insbesondere behauptet die Klägerin hierzu, dass die Solarmodule nur an die Hauswand angelehnt seien. Dass sie jedoch auch nach oben befestigt sind, hat der Beklagte durch Vorlage des Fotos in Anlage B2 substantiiert dargelegt, worauf die Beklagte nicht mehr reagiert hat. Auch die weitere Behauptung aus dem Schriftsatz der Klägerin vom 22. November 2024, dass die Anlage „unter Umständen mit der im Bereich des Balkons angebrachten Markise verbunden“ sei, beruht offensichtlich auf Spekulation. Der weitere Einwand der Klägerin, dass durch die konkrete Installation der Balkonsolaranlage oberhalb des Balkongeländers Sicherheitsinteressen dergestalt beeinträchtigt würden, dass die Feuerwehr im Fall eines Brandes nicht am Balkon anleitern könne, ist aus der Sicht der Kammer - zumindest nach den konkreten Begebenheiten der Wohnung in diesem Fall - nicht von Relevanz, da auch ohne Berücksichtigung des Balkons ausreichend Fluchtwege aus der Wohnung heraus vorhanden sind (Treppenhaus und großes Fenster links neben dem Balkon).

Die Beeinträchtigung des - vorliegend allein zu berücksichtigenden - ästhetischen Empfindens der Klägerin reicht nach Auffassung der Kammer nicht dafür aus, um die Maßnahme als für die Klägerin unzumutbar zu qualifizieren. Dabei hat die Kammer zugrunde gelegt, dass die Entscheidungshoheit der Vermieterin über das ästhetische Erscheinungsbild ihres Gebäudes zwar grundsätzlich bei der Frage der Interessenabwägung zu berücksichtigen ist, jedoch zumindest dann nicht zu einer Unzumutbarkeit führt, wenn es nicht mit konkreten wirtschaftlichen oder praktischen Beeinträchtigungen verbunden ist, sondern letztlich nur auf einem subjektiven Schönheitsempfinden beruht.

Der Entfernungsanspruch ergibt sich vorliegend auch nicht vor dem Hintergrund, dass der Beklagte vor der Installation der Anlage nicht die Erlaubnis der Klägerin eingeholt hat. Die Klägerin kann sich zumindest nicht auf die fehlende Zustimmung berufen, da sie - wie dargelegt - verpflichtet wäre, diese Zustimmung zu erteilen und eine Durchsetzung ihrer formalen Rechtsposition mithin rechtsmissbräuchlich wäre.

Die Kostenentscheidung folgt aus 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr 10, 711, 713 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Landgericht Hamburg
Sievekingplatz 1
20355 Hamburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Paust-Schlote
Vorsitzende Richterin
am Landgericht

Dr. Wagner
Richter
am Landgericht

Schrader
Richter
am Landgericht