

Veröffentlichungsfassung des Urteils

Amtsgericht Köln, Urteil vom 13.12.2024

Aktenzeichen 208 C 460/23

Hinweis zur Veröffentlichung:

Diese Fassung basiert auf dem vorliegenden Urteil. Die nachfolgenden Seiten wurden als Bildfassung übernommen, damit vorhandene Anonymisierungen bzw. entfernte Textpassagen nicht durch eine verborgene PDF-Textschicht wiederhergestellt werden können.

Der Urteiltext wurde inhaltlich nicht verändert.

Datum: 13.12.2024
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 208
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 208 C 460/23
ECLI: ECLI:DE:AGK:2024:1213.208C460.23.00

Tenor:

1. Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, das Balkonkraftwerk (elektrische stromerzeugende Photovoltaik-Balkonanlage) an der Außenseite des Balkons der von ihr angemieteten Wohnung im 2. Obergeschoss links des Hauses S.-straße, 00000 N., einschließlich zugehöriger Halte- und Befestigungskonstruktionen sowie zugehöriger Kabel und deren Halte- und Befestigungskonstruktionen zu beseitigen und den baulichen Zustand herzustellen, der vor der Anbringung des Balkonkraftwerks bestand,
2. Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, an die Klägerin 159,94 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 16.12.2023 für Kosten der außergerichtlichen Rechtsverfolgung zu zahlen; im übrigen wird die Zahlungsklage abgewiesen.
3. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar; die Beklagte darf die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 600 € abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

- | | |
|--|--------|
| Die Beklagte zu 1) ist Mieterin einer Wohnung in N., in der auch ihr Enkel, der Beklagte zu 2) wohnt, die Klägerin ist die Vermieterin. Der Beklagte zu 2) hat an der Außenseite des Balkons ein Balkonkraftwerk (2 Solarpaneele) angebracht, ohne vorher eine Zustimmung der Klägerin | 1
2 |
|--|--------|

einzuholen. Mit Schreiben vom 2.8.2023 und Rechtsanwaltsschreiben vom 30.11.2023 verlangte die Klägerin Entfernung der Solaranlage, was von der Beklagten mit Rechtsanwaltsschreiben vom 11.12.2023 abgelehnt wurde.

Deshalb verlangt die Klägerin weiter Entfernung der Solaranlage.

Sie ist der Meinung bzw. behauptet, dass kein Anspruch auf Genehmigung oder Anbringung bestehe. Zumindest sei die fachgerechte Installation darzulegen und nachzuweisen, was nicht geschehen sei. Auch sei ihr diese Anlage nur zumutbar bei Sicherheitsleistung und Nachweis einer Versicherung durch die Beklagte. Von der Beklagtenseite sei für das Balkonkraftwerk auch ein Loch in den Fensterrahmen gebohrt worden.

Sie beantragt,

1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, das Balkonkraftwerk (elektrische stromerzeugende Photovoltaik-Balkonanlage) an der Außenseite des Balkons der Wohnung im 2. Obergeschoss links des Hauses S.-straße, 00000 N., einschließlich zugehöriger Halte- und Befestigungskonstruktionen sowie zugehöriger Kabel und deren Halte- und Befestigungskonstruktionen zu beseitigen und den baulichen Zustand herzustellen, der vor der Anbringung des Balkonkraftwerks bestand,

2. die Beklagte zu verurteilen, an sie 280,60 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 16.12.2023 für Kosten der außergerichtlichen Rechtsverfolgung zu zahlen.

Die Beklagten beantragen Klageabweisung.

Sie sind der Meinung bzw. behaupten, dass ein Anspruch auf Genehmigung bzw. auf Anbringung bestehe, der im Wege der dolo-agit-Einrede erhoben werde. Es gebe nur ein Loch in der Wand, das schon vor Mietvertragsbeginn vorhanden gewesen sei. Die Anlage sei fachmännisch installiert.

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf den Akteninhalt verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist in der Hauptsache begründet.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte zu 1) einen mietvertraglichen Anspruch aus § 541 BGB, gegen den Beklagten zu 2) als Handlungsstörer einen Anspruch gem. § 1004 BGB auf Beseitigung der Solaranlage.

Zwar besteht nach dem neuen § 554 Abs.1 S.1 BGB, der seit dem 17.10.2024 gilt, grundsätzlich ein Anspruch des Mieters auf Erlaubniserteilung des Vermieters bzgl. Steckersolargeräten. Dies gilt jedoch nicht, wenn dem Vermieter dies nach Abwägung nicht zugemutet werden kann. Letzteres ist vorliegend der Fall. Die Solarpaneele sind außen deutlich sichtbar an der Balkonbrüstung angebracht, so dass wegen des damit verbundenen hohen Schadensrisikos bei Unwetter der Vermieterin die Genehmigung der Anbringung nur bei entsprechender Absicherung durch eine Versicherung und eine Sicherheitsleistung zumutbar ist. Nur so können Haftungsrisiken durch Verletzung Dritter, Schäden am Haus oder Gegenständen Dritter ausreichend abgesichert werden. Solches hat die Beklagte jedoch nicht konkret angeboten. Gegenüber diesem nicht abgesicherten Haftungsrisiko muss der Anspruch der Beklagten auch unter Berücksichtigung von Umweltschutzgedanken und

Energiekostenersparnis in diesem Fall zurücktreten. Dies gilt umso mehr, als die Beklagte noch nicht einmal die fachgerechte Anbringung und die technischen Einzelheiten der Solaranlage einschließlich deren Anbringung auch nur annähernd konkret vorgetragen hat. Die vom Gericht im schriftlichen Verfahren bis zum 26.11.2024 laufende Fristen haben die Beklagten nicht eingehalten - erst recht nicht die ihnen gesetzte Frist, die früher ablief -, so dass der erst mit am 29.11.2024 eingegangenen Schriftsatz erfolgte Vortrag gem. § 296a ZPO nicht mehr zu berücksichtigen war. Auch insofern ist der Klägerin ohne nähere Kenntnis der fachgerechten Anbringung und technischen Ausstattung im Hinblick auf mögliche Gefahren und Risiken eine Genehmigung nicht zuzumuten.

Die Entscheidung über die vorprozessualen Rechtsanwaltsgebühren beruht auf §§ 280 ff. BGB. Allerdings waren wegen eines geringeren Gegenstandswertes von 1.000 € statt 2.000 € die Gebühren nur geringer geschuldet. 15

Der Streitwert wird auf 1.000,00 EUR festgesetzt. 16

Rechtsbehelfsbelehrung: 17

Textpassage wurde entfernt 18