

Veröffentlichungsfassung des Urteils

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 02.12.2025

Hinweis zur Veröffentlichung:

Diese Fassung basiert auf der bereits geschwärzten/anonymisierten Ausgangsdatei. Die Schwärzungen wurden durch eine Bildfassung unwiderruflich in die veröffentlichten Seiten übernommen; dadurch sind die geschwärzten Inhalte nicht als PDF-Text oder -Objekte wiederherstellbar.

Der Urteiltext wurde inhaltlich nicht verändert.

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek

Verkündet am 02.12.2025

Urkundsbeamter der Geschäftsstelle



Urteil

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]

- Kläger u. Widerbeklagter -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

gegen

[REDACTED]

- Beklagter u. Widerkläger -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

erkennt das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek - Abteilung 714 - durch die [REDACTED] am 02.12.2025 im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO, in dem Schriftsätze bis zum 19.11.2025 eingereicht werden konnten, für Recht:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Auf die Widerklage des Beklagten wird die Klägerin verurteilt, der vorübergehenden Befestigung (Senkrechtmontage) einer Steckersolaranlage (sog. Balkonkraftwerk) an der Außenseite der Balkonbrüstung, bestehend aus maximal zwei Photovoltaik-Modulen (zwei Modulen des Modells TSM-395 DE09.08 des Herstellers Trina Solar Co., Ltd mit einer Leistung von jeweils 395 Watt) und einem Wechselrichter (Model: BW-MI600 des Herstellers Bosswerk GmbH Co. KG) mit einer Ausgangsleistung des Wechselrichters von maximal 500 Watt und einer bestehenden Haftpflichtversicherung an dem Balkon in der Wohnung im 1. Obergeschoss, rechts des Mehrfamilienhauses in der

_____ welche über die dort befindliche Außensteckdose nach DIN 49441-2 und DIN VDE 0620-2-1, sog. Schukostecker an das Stromnetz angeschlossen wird, zuzustimmen.

3. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung des Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 1.000,00 Euro abwenden, sofern nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 1.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Klägerin und Widerbeklagte (im Folgenden nur Klägerin) nimmt den Beklagten und Widerkläger (im Folgenden nur Beklagter) auf Rückbau eines sogenannten Balkonkraftwerkes in Anspruch. Der Beklagte verlangt widerklagend die Erlaubnis zur Installation des Balkonkraftwerks.

Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung der Beklagten in der _____. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über einen Balkon, der sich über einer Rasenfläche befindet.

Der Beklagte ist gelernter Mechatroniker (der Industrie) und Industriemeister Elektrotechnik. Er installierte erstmals im März 2023 an der Außenseite seines Balkons ein Balkonkraftwerk, bestehend aus zwei Solarmodulen mit einer Leistung von je 395 Watt und einem Wechselrichter mit einer Ausgangsleistung von 500 Watt. Der Anschluss verläuft über einen Schutzkontaktstecker (sog. Schukostecker). Die Solarmodule und der Wechselrichter entsprechen den sicherheitsrelevanten Normen. Die Solarmodule sind nicht mit dem Mauerwerk verschraubt oder verdübelt, sondern über das Mauerwerk gehängt und verklemmt und können rückstandslos zurückgebaut werden. Bereits mit E-Mail vom 24. Februar 2023 erteilte die Stromnetz Hamburg GmbH die Zustimmung zu dem Anschluss des Balkonkraftwerkes an das Niederspannungsnetz (Anlage B3). Der Beklagte meldete das Balkonkraftwerk zudem im Markstammdatenregister bei der Bundesnetzagentur (Anlage B4).

Der Beklagte verfügt zudem über eine private Haftpflichtversicherung. Mit Schreiben vom 31. März 2023 (Anlage B5) sowie nochmals mit Schreiben vom 13. November 2025 (Anlage B10) teilte der Haftpflichtversicherer des Beklagten auf dessen Anfrage Folgendes mit:

„In der Privat- Haftpflichtversicherung sind Schäden, für die Sie als Inhaber eines Balkonkraftwerks verantwortlich gemacht werden, mitversichert. Vorausgesetzt, das Kraftwerk gehört zu einer bestimmten selbstbewohnten Immobilie. Eine solche Immobilie kann z.B. eine Mietwohnung, eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus sein.

Der Versicherungsschutz umfasst auch Schadenersatzansprüche Dritter aus der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten. Beispiel: Ihr Balkonkraftwerk ist nicht ausreichend am Balkongeländer befestigt und fällt herunter auf ein geparktes Auto. Ebenfalls versichert sind Schadenersatzansprüche aus dem Betrieb des Balkonkraftwerks. Beispiel: Das Balkonkraftwerk gerät während des Betriebs in Brand. Das Feuer greift auf das Nachbargebäude über.“

Mit E-Mail vom 9. März 2023 (Anlage B2) beantragte der Beklagte bei der Klägerin die Genehmigung zur Installation seines Balkonkraftwerks. Diese lehnte die Klägerin mit Schreiben vom 10. März 2023 aus verkehrssicherungstechnischen Gründen ab (Anlage K2) und forderte den Beklagten mit Schreiben vom 4. Juli 2023 zum Rückbau auf. Daraufhin baute der Beklagte das Balkonkraftwerk zunächst wieder ab.

Anfang Februar 2025 installierte der Beklagte das Balkonkraftwerk sodann wieder wie zuvor. Mit Schreiben vom 4. März 2025 wurde der Beklagte erneut unter Fristsetzung (erfolglos) zum Rückbau des Balkonkraftwerkes aufgefordert.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass die Installation des streitgegenständlichen Balkonkraftwerks ihrer Genehmigung bedürfe. Die Erteilung einer solchen Erlaubnis sei ihr jedoch nicht zuzumuten, da eine abschließende gesetzliche Regelung zur Haftungsfrage fehle. Dadurch ergeben sich für sie erhebliche Haftungsrisiken. Insbesondere bestünden Gefahren durch Brandentwicklung, herabfallende Teile sowie mangelnde Statik. Es könne nicht von ihr verlangt werden, auf Antrag jedes Mieters eine aufwendige Überprüfung des jeweiligen Geräts und dessen ordnungsgemäßen Installation vorzunehmen. Der mit der Genehmigung und dem Betrieb solcher Anlagen zusätzlich anfallende Arbeits- und Verwaltungsaufwand stehe außer Verhältnis zum Nutzen solcher Anlagen für die Mieter.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, das Balkonkraftwerk (elektrische stromerzeugende Photovoltaik-Balkonanlage) an der Außenseite des Balkons der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts des Hauses [REDACTED] einschließlich zugehöriger Halte- und Befestigungskonstruktionen sowie zugehöriger Kabel und deren Halte- und Befes-

tigungskonstruktionen zu beseitigen und den baulichen Zustand herzustellen, der vor der Anbringung der zwei Balkonkraftwerke bestand.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Widerklagend beantragt er,

die Klägerin zu verurteilen, der vorübergehenden Befestigung (Senkrechtmontage) einer Steckersolaranlage (sog. Balkonkraftwerk) an der Außenseite der Balkonbrüstung, bestehend aus maximal zwei Photovoltaik-Modulen (zwei Modulen des Modells TSM-395 DE09.08 des Herstellers Trina Solar Co., Ltd mit einer Leistung von jeweils 395 Watt) und einem Wechselrichter (Model: BW-MI600 des Herstellers Bosswerk GmbH Co. KG) mit einer Ausgangsleistung des Wechselrichters von maximal 500 Watt und einer bestehenden Haftpflichtversicherung an dem Balkon in der Wohnung im 1. Obergeschoss, rechts des Mehrfamilienhauses in der [REDACTED] welche über die dort befindliche Außensteckdose nach DIN 49441-2 und DIN VDE 0620-2-1, sog. Schukostecker an das Stromnetz angeschlossen wird, zuzustimmen und/oder deren Nutzung zu dulden.

Er ist der Ansicht, dass das streitgegenständliche Balkonkraftwerk schon nicht der Erlaubnis der Klägerin bedürfe, da die Solarmodule ohne Substanzeingriff an der Balkonbrüstung befestigt sind. Jedenfalls habe er aber einen Anspruch auf Zustimmung. Er behauptet, die Anlage sei ordnungsgemäß installiert worden.

Die Klägerin beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Die Parteien haben ihr Einverständnis mit einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO erklärt.

Entscheidungsgründe

I.

Die zulässige Klage ist unbegründet. Die zulässige Widerklage ist hingegen begründet.

Die Klägerin hat keinen Anspruch gegen den Beklagten auf Beseitigung des von ihm an der Außenseite seines Balkons installierten Balkonkraftwerks. Vielmehr hat der Beklagte einen Anspruch gegen die Klägerin, ihm die Installation des streitgegenständlichen Balkonkraftwerks zu erlauben. Es ist der Klägerin daher verwehrt, sich auf das Fehlen dieser Erlaubnis zu berufen (vgl. LG Hamburg, Urt. V. 13.12.2024, 311 S 44/24, juris Rn. 9).

1. Der Anspruch des Klägers auf Erlaubniserteilung folgt aus § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB. Nach dieser Vorschrift kann der Mieter verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen. Bei dem streitgegenständlichen Balkonkraftwerk handelt es sich unstreitig um ein solches Stecksolargerät.

Nach Auffassung des Gerichts dürfte es sich bei der hier verwendeten Installation auch um eine „bauliche Veränderung“ im Sinne von § 554 Abs. 1 BGB handeln, weshalb die Erlaubnis der Klägerin erforderlich sein dürfte. Zwar ist mit der Installation des Balkonkraftwerkes im konkreten Fall – unstreitig – keine Substanzeinwirkung verbunden. Die beiden Solarmodule sind jedoch über eine Halterung fest an der Brüstung des Balkons verklemt bzw. verschraubt (vgl. hierzu Schüller, in: BeckOK MietR, 41. Ed. 1.9.2025, § 554 BGB Rn. 7). Es handelt sich dabei um eine auf gewisse Dauer angelegte, nicht unerhebliche Veränderung des optischen Erscheinungsbilds des Gebäudes (vgl. insoweit zu § 20 Abs. 1 WEG: BGH, Urt. v. 18. 07.2025, V ZR 29/24, juris). Für ein Zustimmungserfordernis spricht zudem, dass mit der Installation eines Balkonkraftwerks und dessen Befestigung an der Außenseite des Balkons gewisse Haftungsrisiken sowie Gefahren für die Mietsache verbunden sein können. Es muss der Klägerin daher zumindest möglich sein, Einwände zum „Wie“ der Installation vorzubringen. Ihre Interessen beschränken sich hier gerade nicht auf eine Erhaltung der Bausubstanz. Die Frage muss indes durch das Gericht nicht abschließend entschieden werden, da erst recht Balkonkraftwerke ohne Substanzeinwirkungen der vom Gesetzgeber gewollten Privilegierung nach § 554 Abs. 1 BGB unterfallen (LG Hamburg, Urt. v. 13.12.2024, 311 S 44/24, juris Rn. 6).

2. Vorliegend ist der grundsätzlich bestehende Anspruch auf Erlaubniserteilung auch nicht ausnahmsweise ausgeschlossen. Nach § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB besteht der Anspruch nur dann nicht, „wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann“. Die Darlegungs- und Beweislast diesbezüglich liegt beim Vermieter (vgl. LG Hamburg, Urt. v. 13.12.2024, 311 S 44/24, juris Rn. 7). Insofern hat bereits der Gesetzgeber eine Interessenabwägung vorgenommen, wonach der Anspruch grundsätzlich bestehen soll.

Hieran gemessen erachtet das Gericht im hier zu entscheidenden Einzelfall die Erteilung der

Erlaubnis nicht als für die Klägerin unzumutbar. Die Klägerin stützt die Versagung der Erlaubnis in erster Linie auf für sie unzumutbare Haftungsrisiken. Dabei bleibt ihr Vortrag jedoch weitgehend pauschal, konkret gefahrträchtige Umstände werden nicht vorgetragen. Zwar kann nicht bestritten werden, dass mit dem Betrieb von Balkonkraftwerken generell Gefahren verbunden sind. Auch dürfte das Haftungsrisiko der Klägerin als Vermieterin und Gebäudeeigentümerin für die an der Außenseite des Balkons angebrachte Solaranlage nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Unter Würdigung aller Umstände des Falles und unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen hält das Gericht die für die Klägerin bestehenden Risiken im vorliegenden Fall jedoch für hinnehmbar. Unstreitig handelt es sich bei dem Balkonkraftwerk des Beklagten nicht um „billigste Solarmodule“. Vielmehr halten die von dem Beklagten verwendeten Solarmodule wie auch der Wechselrichter sämtliche sicherheitsrelevante Normen ein. Es mag zutreffen, dass die Gefahrenträchtigkeit der Anlage vor allem auch davon abhängt, ob der Mieter sie ordnungsgemäß installiert bzw. befestigt, sie regelmäßig wartet und auftretende Schäden beseitigt. Dies gibt der Klägerin jedoch nicht das Recht, die Erlaubnis für die Installation von Balkonkraftwerken grundsätzlich in jedem Fall zu verweigern. Denn dies würde der gesetzgeberischen Wertung des § 554 Abs. 1 BGB zuwiderlaufen. Eine Einzelfallbetrachtung ist stets erforderlich, auch wenn dies mit Aufwand für die Klägerin verbunden ist. Anhaltspunkte dafür, dass der Beklagte seinen Pflichten insoweit nicht nachkommen wird, sind weder vorgetragen noch ersichtlich. Vielmehr hat der Beklagte sogar ausdrücklich angeboten, regelmäßig Wartungsprotokolle zu erstellen. Soweit die Klägerin bestreitet, dass die Installation der Anlage nicht ordnungsgemäß erfolgt ist, bleibt auch diese Behauptung pauschal. Es wäre an ihr, ihre Bedenken näher zu begründen. Dies gilt jedenfalls, da der Beklagte zur Installation der Anlage substantiiert vorgetragen, Lichtbilder vorgelegt und sogar ein gemeinsamer Besichtigungstermin vor Ort stattgefunden hat, bei dem Mitarbeiter der Klägerin zur Prüfung der Installation anwesend waren. Hinzu kommt, dass der Beklagte selbst Elektrofachmann ist. Eine fachmännische Installation ist daher zu vermuten. Vor diesem Hintergrund reicht es hier nicht aus, dass die Klägerseite die ordnungsgemäße Installation der Anlage pauschal infrage stellt.

Das Haftungsrisiko der Klägerin wird zudem deutlich dadurch reduziert, dass der Beklagte über eine Haftpflichtversicherung verfügt, die auch Schäden durch das Balkonkraftwerk absichert (vgl. hierzu AG Köln, Ur. v. 13.12.2024, 208 C 460/23, juris Rn. 12). Der Beklagte hat sich sogar bereit erklärt, der Klägerin den Fortbestand der Versicherung jährlich nachzuweisen. Auch darüber hinaus hat sich der Beklagte stets kooperativ gezeigt. So hat er neben der Erstellung von Wartungsprotokollen auch angeboten, eine Rückbauverpflichtung zu übernehmen und hierfür Sicherheit zu leisten. Angesichts der Installationsweise ohne Substanzbeeinträchtigung würden etwaige Rückbaukosten jedoch ohnehin niedrig ausfallen.

Nach der Veröffentlichung der neuen DIN VDE V 0126-95 „Steckersolargeräte für Netzparallelbetrieb – Teil 95: Sicherheitsanforderungen und Prüfungen“ am 14. November 2025 rechtfertigt schließlich auch der Umstand, dass das streitgegenständliche Balkonkraftwerk über einen Schutzkontaktstecker angeschlossen ist, nicht die Versagung der Erlaubnis. Gemäß der neuen Produktnorm, die am 1. Dezember 2025 in Kraft tritt, ist der Anschluss über einen Schutzkontaktstecker nun auch vom VDE (Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik) grundsätzlich zugelassen. Die Anlage des Beklagten hält die darin normierten Anschlussbedingungen ein. Damit erübrigen sich die Bedenken der Klägerin, die Haftpflichtversicherung könnte aufgrund der fehlenden VDE-Zulassung die Eintrittspflicht verweigern.

Soweit die Klägerin noch auf den immensen Verwaltungsaufwand hinweist, der ihr durch die Überprüfung der Anlagen bzw. deren fachgerechte Installation entstehen würde, wenn zahlreiche Mieter entsprechende Anträge stellten, kann auch ein derartiger (bislang auch nur hypothetischer) Aufwand den nach § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB grundsätzlich bestehenden Anspruch des Beklagten auf Erlaubniserteilung nicht ausschließen. Dies gilt ebenso für die weiteren von der Klägerin aufgeführten möglichen (Folge-)Probleme (optische Beeinträchtigung durch zu viele Balkonkraftwerke, Beschwerden anderer Mieter wegen Blendwirkung/Verschattung). Würden derartige generelle Bedenken, ohne, dass im konkreten Fall dafür Anhaltspunkte vorliegen, dem Anspruch entgegengehalten werden können, würde § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB ins Leere laufen.

Nach alledem hält es das Gericht im vorliegenden Einzelfall nicht für gerechtfertigt, dem Beklagten die Erlaubnis zu versagen. Gegenüber den Bedenken der Klägerseite überwiegt hier das Interesse des Beklagten an einer kostengünstigen Energieversorgung und Teilhabe an der Energiewende.

II.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit richtet sich nach §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Hamburg
Sievekingplatz 1

20355 Hamburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

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

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Schädlerstraße 28
22041 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 vierten 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.



Für die Richtigkeit der Abschrift
Hamburg, 05.12.2025

Bohn, AngJG
Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

Dokument unterschrieben
von: Bohn, Justiz der Freien und
Hansestadt Hamburg
am: 05.12.2025 11:53

