

Titel:

Mietvertrag über eine Solaranlage

Normenkette:

BGB § 536, § 543

Leitsätze:

- 1. Eine fristlose Kündigung des Mietvertrages über eine Solaranlage ist unwirksam, wenn kein wichtiger Grund vorliegt und die Anlage vertragsgemäß arbeitet. (Rn. 17 – 21) (redaktioneller Leitsatz)**
- 2. Ein Schadensersatzanspruch wegen vorvertraglicher Pflichtverletzung besteht nicht, wenn die Falschinformation nicht ursächlich für den Vertragsschluss war. (Rn. 27 – 31) (redaktioneller Leitsatz)**

Schlagworte:

Mangel der Mietsache, Solaranlage, Kündigung

Fundstellen:

ZMR 2025, 801

LSK 2024, 50131

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Auf die Widerklage werden die Kläger als Gesamtschuldner verurteilt, an die Beklagte 571,15 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz 1. aus einem Betrag in Höhe von 114,23 EUR seit dem 06.03.2024, 2. aus einem weiteren Betrag in Höhe von 114,23 EUR seit dem 05.04.2024, 3. aus einem weiteren Betrag in Höhe von 114,23 EUR seit dem 07.05.2024, 4. aus einem weiteren Betrag in Höhe von 114,23 EUR seit dem 06.06.2024 und 5. aus einem weiteren Betrag in Höhe von 114,23 EUR seit dem 04.07.2024 zu zahlen.
3. Die Kläger haben als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leistet.
5. Der Streitwert wird auf bis 3.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Kläger verlangen den Abbau einer Solaranlage nach Kündigung des zugrundeliegenden Vertrages, die beklagte Vermieterin verlangt widerklagend die Zahlung der laufenden Miete von Februar bis Juli 2024.

2

Die klagenden Eheleute mieteten mit Vertrag vom 16.08.2017/17.08.2017 von der Beklagten (damals firmierend unter ...) eine Solaranlage an (Anlagen K 1, K 2, K 3, K 4). Deren Nennleistung betrug 5,13 kWp, die Prognose der Leistung betrug 4.525 kWh (Bl. 26). Die durchschnittliche tatsächliche Produktion beträgt 4,573 kWh (Kläger: Bl. 9; Beklagte Bl. 26 – unstreitig, Bl. 44).

3

Über das Vermögen der Beklagten wurde am 04.02.2020 das Insolvenzverfahren eröffnet (Anlage K 5).

4

Ein Vorprozess zwischen dem Insolvenzverwalter der Beklagten und den Klägern vor dem AG Gemünden (10 C 293/22; Zahlungsklage des Insolvenzverwalters gegen die hiesigen Kläger) endete mit Vergleich vom

07.03.2023 (Anlage K 6). Dieser wurde vollzogen, die Kläger haben die vertraglichen Mietzahlungen bis Januar 2023 geleistet.

5

Mit Mängelanzeige vom 15.11.2023 rügten die Kläger die fehlende Reinigung der Solarmodule. Ein Wartungstermin erfolgte am 18.01.2024 (Austausch Wechselrichter), eine Reinigung der Panele erfolgte nicht. Die Kläger erklärten die fristlose Kündigung der Kläger mit Schreiben vom 15.01.2024 (Anlage K 10), die vom Insolvenzverwalter mit Schreiben vom 26.01.2024 zurückgewiesen wurde.

6

Das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Beklagten wurde während des Prozesses eingestellt. Nach dessen Beendigung ist im allseitigen Einvernehmen der bislang verklagte Insolvenzverwalter ausgeschieden und die Beklagte als neue Beklagte und Widerklägerin in den Prozess eingetreten (siehe Protokoll vom 21.10.2024).

7

Die Kläger tragen vor, dass anlässlich des Abschlusses des Mietvertrages eine mündliche (Neben-)Abrede mit ..., die den Vertrieb für die Beklagte ausführten und die die Formulare mit den Klägern ausfüllten, getroffen wurde, wonach die angemieteten Solarpaneele alle vier Jahre von der Vermieterin gereinigt werde (Bl. 3 mit Beweisangeboten). Diese Leistung habe die Beklagte nie erbracht und verweigere auch deren künftige Erfüllung.

8

Die Kläger beantragen,

die Beklagte zu verurteilen, die Solarstromanlage auf dem Dach des Hauses der Klägerin zu 1) in der ..., abzubauen und das vorbezeichnete Haus und das Dach des Hauses wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

9

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

10

Die Beklagte beantragt widerklagend,

die Kläger und Widerbeklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an den Beklagten und Widerkläger 571,15 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz

1. aus einem Betrag in Höhe von 114,23 EUR seit dem 06.03.2024,
2. aus einem weiteren Betrag in Höhe von 114,23 EUR seit dem 05.04.2024,
3. aus einem weiteren Betrag in Höhe von 114,23 EUR seit dem 07.05.2024,
4. aus einem weiteren Betrag in Höhe von 114,23 EUR seit dem 06.06.2024 und
5. aus einem weiteren Betrag in Höhe von 114,23 EUR seit dem 04.07.2024 zu zahlen.

11

Die Kläger beantragen,

die Widerklage abzuweisen.

12

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

13

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

A.

14

Die Kläger können den Abbau der angemieteten Solaranlage durch die Beklagte nicht verlangen, weil der zugrundeliegende Mietvertrag noch nicht beendet wurde. Es kann deshalb dahinstehen, ob der Klageantrag für eine Vollstreckung hinreichend bestimmt ist.

15

I. Der Mietvertrag über die Solaranlage kam wirksam zustande. Er wurde nicht durch die Kündigung der Kläger vom 25.01.2024 beendet.

16

Der Mietvertrag wurde auf die Dauer von 20 Jahren bis zum 2037 abgeschlossen und den Klägern steht nach dem Vertrag kein ordentliches Kündigungsrecht zu (vgl. auch § 542 Abs. 2 BGB).

17

II. Die außerordentliche Kündigung ist unwirksam. Ein wichtiger Grund (§ 543 Abs. 1 BGB) liegt nicht vor.

18

1. Die gemietete Solaranlage weist keinen Sachmangel (§ 536 Abs. 1 BGB) auf. Eine Verschmutzung der Paneele an sich begründet jedenfalls dann keinen Sachmangel, solange die Anlage insgesamt die nach dem Vertrag erwartete Leistung erbringt (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB; § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB). Die tatsächliche Leistung der Stromerzeugung entspricht aber unstreitig der prognostizierten Leistung. Allein eine in einer (unterstellten) Verschmutzung liegende optische Beeinträchtigung begründet keinen Mangel der Mietsache.

19

2. Ein Kündigungsgrund liegt auch nicht darin, dass nach dem Vortrag der Kläger die Wartungsarbeiten am 18.01.2024 unvollständig ausgeführt worden sein sollen. Dieser Vortrag bildet schon abstrakt keinen wichtigen Grund, da die wesentlichen Arbeiten erbracht wurden und die Anlage vertragsgemäß arbeitet.

20

3. Ein wichtiger Grund liegt auch nicht darin, dass nach Auffassung der Kläger das Vertrauensverhältnis zerstört worden sei. Dieser Umstand liegt maßgeblich auch in der Sphäre der Kläger, die daraus keine Vorteile ziehen können. Hinzu kommt, dass die Vertragsbeziehung in der Distanz geführt wird und die Kläger der Beklagten keine besonderen Einblicke in ihren privaten Bereich erlauben müssen. Allein die regelmäßige Durchführung von Wartungsarbeiten stellt keinen Umstand dar, der als eine unzumutbare Belastung begriffen werden muss.

21

4. Die fristlose Kündigung kann auch nicht auf die nicht erfolgte Reinigung der Solarpaneele gestützt werden. Dazu war die Beklagte vertraglich nicht verpflichtet.

22

Der Vertragsschluss (§§ 145 ff BGB) erfolgte über den Austausch von Vertragsurkunden. Danach wurde keine (gesonderte) Reinigungsverpflichtung der Beklagten als vertragliche Nebenleistungspflicht begründet.

23

Der Antrag der Kläger (§ 145 BGB) liegt in der Herausgabe des von ihnen unterschriebenen Mietvertragsformulars (Anlage K 1); diese Erklärung enthält keine Reinigungsverpflichtung der Beklagten, was sich insbesondere aus dem Passus „Wartungsumfang“ ergibt und so auch von den Klägern eingeräumt wird. Dieser Antrag ging der Beklagten zu und wurde von dieser ohne Änderungen (rechtzeitig, § 147 BGB) angenommen (Anlage K 2).

24

Der Mietvertrag wurde auch nicht schon vor Ort – mit einer mündlichen Nebenabrede – abgeschlossen. Die Personen, die den vorformulierten Antrag für die Beklagte den Klägern zur Unterschrift vorgelegt hatten, hatten – unstreitig – keine Annahme erklärt. Ihre Aufgabe war es nur, den Antrag der Kläger an die Beklagte weiterzugeben, die selbst über die Annahme entschieden hat. Zudem hatten die Vertriebsmitarbeiter keine Vollmacht, weitere oder zusätzliche Vereinbarungen mit den Kunden abzuschließen. Evident wurde auch bei dem Termin vor Ort nicht der Vertrag abgeschlossen, sondern nur der Antrag gemeinsam ausgefüllt.

25

Die Kläger tragen dazu in der Klageschrift (Seite 3) vor, dass bei den Vertragsverhandlungen mit den Vertragsvermittlern Herrn Karlheinz M. und Dieter B. mündlich vereinbart worden sei, dass die angemieteten Solarpaneele regelmäßig, nämlich im Intervall von vier Jahren jeweils mit der Wartung der Anlage, durch die ... gereinigt werden sollten. Die Kläger gingen dabei selbst davon aus, dass die Herren ... nur „Vertragsvermittler“ waren, also nicht selbst als Stellvertreter der Beklagten den Vertrag abgeschlossen hatten. Dies deckt sich, wie ausgeführt, mit den äußeren Abläufen beim Austausch der Erklärungen.

26

Das Gericht unterstellt zugunsten der Kläger, dass ihnen bei der Erläuterung des Vertrages erklärt wurde, dass die Beklagte die regelmäßige Reinigung der Solarpaneele vornehmen wird. Hierin liegt aber nicht eine rechtsgeschäftliche Vereinbarung, sondern eine unzutreffende Aussage über den Vertragsinhalt oder die unterlassene Weitergabe dieses Wunsches der Kläger an die Beklagte. Diese Zusage des Vertriebs zur Reinigung muss sich die Beklagte allerdings haftungsrechtlich zurechnen lassen, da die Mitarbeiter des Vertriebs in ihrem Pflichtenkreis tätig waren, von der Beklagten mit dieser Aufgabe betraut wurden und mithin deren Erfüllungsgehilfen (§ 278 BGB) sind.

27

5. Die Kläger vermögen aus der (unterstellten) Pflichtverletzung der Beklagten bei Vertragsschluss (siehe oben Ziffer 4.) weder einen Schadensersatzanspruch noch einen wichtigen Grund abzuleiten.

28

a) Soweit in diesem Vorgang am 11.09.2017 eine vorsätzlich falsche Aufklärung oder gar arglistige Täuschung (§ 123 BGB) liegen sollte, haben die Kläger in Kenntnis aller Umstände bis heute keine Anfechtung erklärt und die Jahresfrist (§ 124 BGB) ist abgelaufen, da ihnen der Standpunkt der Beklagten schon lange bekannt ist. Auch eine auf diesen Umstand gestützte außerordentliche Kündigung im Jahr 2024 scheitert am Zeitablauf.

29

b) Die Kläger können sich auch nicht im Wege des Schadensersatzes vom Mietvertrag lösen (§§ 280 Abs. 1, 278, 241 Abs. 2, 311a, 249 Abs. 1 BGB).

30

Eine (fahrlässige) falsche Angabe über den Vertragsinhalt und zu den Leistungen der Beklagten bei der Wartung stellt allerdings eine vorvertragliche Pflichtverletzung der Beklagten dar. Aus dem Vortrag der Kläger vermag das Gericht aber nicht zu entnehmen, dass im Falle einer zutreffenden Aussage der Mietvertrag nicht abgeschlossen worden wäre; die – hier unterstellte – Falschinformation ist mithin für Abschluss des Vertrages nicht ursächlich geworden.

31

Der mit der Reinigung verbundene wirtschaftliche Vorteil für den Mieter ist minimal, die Kläger geben auch nicht zu erkennen, dass ihnen besonders an der Reinigung gelegen war und dies ein für den Vertragsschluss wesentlicher Gesichtspunkt war. Im Gegenteil wurde auch im späteren gerichtlichen Vergleich nur von der „Wartung der Anlage“ gesprochen, also auch dort nicht gesondert eine Reinigung angesprochen. Damit war diese auch bei Vertragsschluss nicht entscheidend (sondern nur übliche „Wartung“, auch wenn man sich über deren Inhalt im Unklaren war).

32

c) Eine Beweisaufnahme über die Gespräche bei Abschluss des Mietvertrages war nicht veranlasst, da die Klage aus Rechtsgründen abzuweisen war.

B.

33

Die zulässige Widerklage ist begründet.

34

Der Mietvertrag ist wirksam und wurde auch nicht durch die Kündigung der Kläger vorzeitig beendet (siehe oben A.). Die Höhe der geschuldeten Miete und die Nichtzahlung der Kläger seit Februar 2024 sind unstrittig.

C.

35

Die Kostenentscheidung ergeht nach §§ 91, 100 ZPO.

36

Das Gericht bewertet die Klage nach dem wirtschaftlichen Interesse, das für die Kläger im vollständigen Abbau der Solaranlage und der fachgerechten Wiederherstellung des Daches besteht. Dieses Interesse ist unabhängig von der geschuldeten Jahresmiete und wird auf 2.000,00 € geschätzt. Der Streitwert der Widerklage ist hinzurechnen (§ 5 ZPO).