

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Dr. Stefan Taschner (GRÜNE)**

vom 19. Oktober 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Oktober 2023)

zum Thema:

Balkonsolaranlagen bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

und **Antwort** vom 8. November 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. November 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Stefan Taschner (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/17085

vom 19. Oktober 2023

über Balkonsolaranlagen bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), GESOBAU AG (GESOBAU), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen zu einzelnen Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Welche Auflagen machen die einzelnen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Mieter*innen, die eine Balkonsolaranlage installieren möchten?

- a) Welche Rolle spielt dabei die Haftung für Mängel oder Schäden an der Mietsache?
- b) Welche Rolle spielen dabei mögliche Mietminderungen, die den Wohnungsbaugesellschaften entstehen, wenn es durch andere Mieter*innen zu Beschwerden kommt?

- c) Wie bewertet der Senat die Rechtmäßigkeit von Auflagen, die dazu führen, dass Mieter*innen, die eine Balkonsolaranlage installieren lassen, für Mietausfälle aufkommen müssen, die den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften entstehen, weil andere Mieter*innen ihre Miete mindern?

Frage 2:

Aus welchen Gründen könnte es bei einer Balkonsolaranlage aus Sicht des Senats und der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zu Beschwerden von anderen Mieter*innen kommen, die auch eine Mietminderung rechtfertigen?

Antwort zu 1:

Die Beantwortung dieser Frage erfolgte bereits mit der Schriftlichen Anfrage S19/15299. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Antwort zu 1 a):

Für die Haftung von Mängeln und Schäden an der Mietsache, welche durch die Installation der Balkonsolaranlage entstehen können wird eine Erklärung bzw. Nachweis über eine Haftpflichtversicherung oder über die Hausratversicherung von den Mieterinnen und Mietern verlangt.

Antwort zu 1 b) und c) und 2:

Der Senat geht grundsätzlich davon aus, dass Betreiberinnen und Betreiber einer von ihnen installierten technischen Anlage für mögliche Beeinträchtigungen und deren Folgen haften, welche vom Betrieb dieser Anlage ausgehen. Neben einer sturmsicheren Montage der Balkonsolaranlage ist sicherzustellen, dass Dritte nicht in ihren Rechten beeinträchtigt werden. Die könnte z.B. der Fall sein, wenn durch die Balkonsolaranlage andere Balkone verschattet werden oder eine Blendwirkung von den Modulen ausgeht. Ferner, wenn optische Beeinträchtigungen vorhanden sind, welche z.B. bestehende Sichtachsen betrifft. Ob solche oder andere denkbare Beeinträchtigungen zu Mietminderungen oder zu anderen Ansprüchen (z.B. Beseitigungs-, Schadensersatzansprüchen) Dritter führen können und wie diese im privatrechtlichen Rechtsverhältnis zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern bewertet und rechtlich gewürdigt werden, ist nicht Angelegenheit des Senats. Eine Beurteilung der Rechtmäßigkeit bleibt den Zivilgerichten vorbehalten.

Frage 3:

Wie bewertet der Senat, dass es einerseits eine Förderung für Balkonsolaranlagen durch das Land gibt, gleichzeitig es zu Fällen kommt, bei denen landeseigene Wohnungsbaugesellschaften die Installation einer solchen Anlage durch weitgehende Auflagen erschweren?

- a) Was tut der Senat, um die Installation von Balkonsolaranlagen bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften für Mieter*innen möglichst niedrigschwellig zu ermöglichen?

Antwort zu 3 und 3 a):

Die Beantwortung dieser Fragen erfolgte bereits mit der Schriftlichen Anfrage S19-15299. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Senat hinsichtlich der wesentlichen Genehmigungskriterien der LWU zur Installation einer Balkonsolaranlage nicht von willkürlichen Auflagen ausgeht, welche die Installation erschweren. Vielmehr nehmen die LWU ihre Verpflichtungen als Vermieterinnen und Vermieter wahr indem sie die Mietsache selbst vor Schäden zu schützen haben und dafür Sorge zu tragen haben, dass Dritte nicht durch die Mietsache beeinträchtigt werden oder im schlimmsten Fall zu Schaden kommen (Eigentümerhaftpflicht).

Berlin, den 08.11.23

In Vertretung



.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen