



Pressemitteilung 17 vom 02.06.2025

Reinigung einer gemieteten PV-Anlage

Unterlassene Reinigung einer gemieteten PV-Anlage rechtfertigt keine außerordentliche Kündigung

Die Kläger sind Eigentümer eines Hauses in Franken und mieteten von der Beklagten 2017 eine Photovoltaik-Anlage für deren Hausdach mit einer Nennleistung von 5,13 kWp an. Vertraglich war ein durch die Beklagte auszuführendes Wartungsintervall von vier Jahren vereinbart. Die Vertragslaufzeit wurde auf 20 Jahre vereinbart, wobei das Recht zur ordentlichen Kündigung ausgeschlossen wurde.

Die Kläger forderten die Beklagte im Jahr 2023 – auch anwaltlich – vergeblich zur Reinigung der Module auf und kündigten schließlich im Januar 2024 den Vertrag außerordentlich. Sie behaupteten, ihnen sei bei Vertragsschluss eine regelmäßige Reinigung der Module zugesagt worden.

Vor dem Amtsgericht München verklagten die Kläger die Beklagte daraufhin auf Abbau der PV-Anlage und Zurückversetzung des Hauses und des Daches in den Ursprungszustand. Die Beklagte machte im Wege einer Widerklage ihrerseits die rückständigen Monatsmieten für Februar bis Juli 2024 in Höhe von insgesamt 571 Euro geltend.

Das Amtsgericht München wies die Klage mit Urteil vom 28.11.2024 ab und gab der Widerklage statt. Es führte u.a. aus:

„Die außerordentliche Kündigung ist unwirksam. [...] 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 [...] 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. [...]

Die fristlose Kündigung kann auch nicht auf die nicht erfolgte Reinigung der Solarpaneele gestützt werden. [...]

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 [...]

Die Kläger vermögen aus der (unterstellten) Pflichtverletzung der Beklagten bei Vertragsschluss weder einen Schadensersatzanspruch noch einen wichtigen Grund

abzuleiten. [...] Eine (fahrlässige) falsche Angabe [...] zu den Leistungen der Beklagten bei der Wartung stellt [...] 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. 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.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 28.11.2024

Aktenzeichen: 191 C 12116/24

Das Urteil ist rechtskräftig.

München, 02.06.2025

Pressestelle Amtsgericht München