



Elektromobilität im Mietrecht

Hat der Mieter einen Anspruch auf Errichtung einer Lademöglichkeit für sein E-Fahrzeug?

Grundsätzlich hat der Mieter im Rahmen des Mietverhältnisses keinen Anspruch auf Modernisierung der Mietsache, sondern lediglich auf Erhalt des vertragsgemäßen Zustands. Mit dem neuen § 554 BGB hat der Gesetzgeber hiervon nunmehr eine Ausnahme im Bereich der Elektromobilität geschaffen. So kann der Mieter gemäß § 554 BGB verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Elektrisch betriebene Fahrzeuge im Sinne des § 554 BGB sind insbesondere Fahrzeuge gemäß § 2 Nr. 1 des Elektromobilitätsgesetzes (EmoG) sowie auch elektrisch betriebene Zweiräder und spezielle Elektromobile für Gehbehinderte, die nicht in den Anwendungsbereich des EmoG fallen.

Welche konkreten baulichen Maßnahmen sind von dem Anspruch umfasst?

Von dem Anspruch sind alle baulichen Maßnahmen umfasst, die es dem Mieter ermöglichen, Strom in Fahrzeuge einzuspeisen bzw. aus diesen auszuspeisen. Darunter fällt vor allem die Installation einer Lademöglichkeit, etwa in Form der Verlegung erforderlicher Stromleitungen und des Einbaus eines Ladepunktes, zum Beispiel einer sogenannten Wallbox. Mit umfasst sind außerdem die zur Umsetzung von Vorgaben des Messstellenbetriebsgesetzes oder zur Teilnahme an einem Flexibilitätsmechanismus nach § 14a des Energiewirtschaftsgesetzes erforderlichen Maßnahmen. Inhaltlich erstreckt sich der Anspruch des Mieters nicht nur auf die Ersteinrichtung einer solchen Ladeinfrastruktur, sondern auch auf Maßnahmen, die der Verbesserung oder Erhaltung einer bereits vorhandenen Lademöglichkeit dienen.

Kann der Mieter auch ohne die Zustimmung des Vermieters eine Lademöglichkeit errichten?

§ 554 BGB gibt dem Mieter nicht das Recht ohne Beteiligung des Vermieters wild draufloszubauen. Er hat lediglich einen Anspruch darauf, dass ihm der Vermieter die Erlaubnis für die bauliche Veränderung erteilt. Baut der Mieter ohne vorherige Genehmigung des Vermieters, so liegt nach wie vor eine Pflichtverletzung vor.

Wer trägt die Kosten der baulichen Maßnahme?

Die Kosten der Maßnahme inklusive aller Folgekosten hat der Mieter selbst zu tragen. Am Ende des Mietverhältnisses ist er grundsätzlich verpflichtet den ursprünglichen Zustand (ohne die Lademöglichkeit) auch auf eigene Kosten wiederherzustellen.

Gibt der Anspruch dem Mieter gleichzeitig das Recht eine bestimmte Fläche zum Laden des Fahrzeugs anzumieten?

Nein, denn unter die Vorschrift fallen keine räumlichen Erweiterungen des Gebrauchsrechts. Deshalb fällt etwa der Wunsch des Mieters im Hof des Grundstücks, der ihm nicht zum Abstellen von Kraftfahrzeugen vermietet ist, beispielsweise eine Wallbox zu installieren und dort in Zukunft sein Kraftfahrzeug aufzuladen, nicht unter § 554 BGB. Die Vorschrift gibt dem Mieter also kein Recht darauf, eine bestimmte Fläche bzw. einen bestimmten Stellplatz anzumieten. Kurz gesagt: Der Mieter kann seinen Anspruch aus § 554 BGB letztlich nur dann geltend machen, wenn er bereits Gebrauchsrechte an einer entsprechenden Fläche (Stellplatz) hat.

Wann ist der Anspruch des Mieters ausgeschlossen?

Der Anspruch des Mieters auf Errichtung einer Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge besteht selbstverständlich nicht ausnahmslos. So ist der Anspruch etwa dann ausgeschlossen, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter nicht zugemutet werden kann. Insoweit erfordert § 554 BGB eine Abwägung der nachteiligen Folgen der baulichen Veränderung für den Vermieter mit dem Interesse des Mieters an der Ausführung der Baumaßnahme. Auf Seiten des Vermieters ist dabei insbesondere sein Erhaltungsinteresse zu beachten. Dieses besteht darin, dass nicht durch eine bauliche Veränderung in die Substanz der Mietsache eingegriffen wird. Dieses Interesse ist typischerweise umso gewichtiger, je umfangreicher der beabsichtigte Eingriff ist.

Auf Seiten des Mieters ist sein Interesse an der Ausführung der baulichen Veränderung zu berücksichtigen. Aus § 554 BGB folgt, dass das Veränderungsinteresse des Mieters aus gesamtgesellschaftlichen Gründen im Ausgangspunkt stets beachtenswert ist.

Kann der Vermieter von dem Mieter eine Sicherheitsleistung verlangen?

Zwar ist der Mieter nach allgemeinen Vorschriften bei Vertragsende zum Rückbau der baulichen Veränderung verpflichtet. Kommt der Mieter dem aber nicht nach und will der Vermieter die bauliche Veränderung zurückbauen, so muss er den Rückbau auf eigene Kosten ausführen und den Mieter auf Kostenersatz in Anspruch nehmen. Ist der Mieter zahlungsunfähig, träfen die Rückbaukosten den Vermieter. Vor diesem Hintergrund können Mieter und Vermieter gemäß § 554 Abs. 1 S. 3 BGB vereinbaren, dass der Mieter eine besondere Sicherheit leistet. Der Vermieter hat nach dem Wortlaut der Vorschrift allerdings keinen gesetzlichen Anspruch auf diese zusätzliche Sicherheit. Es steht ihm lediglich frei, die Erlaubnis zu verweigern, wenn der Mieter die Sicherheit zu Unrecht ablehnt. Dies ist etwa bei einer sehr umfangreichen baulichen Veränderung der Fall, wenn dem Vermieter das Rückbaurisiko nicht zumutbar ist.

Muss der Vermieter bei der Durchführung der baulichen Maßnahme mitwirken?

Selbst durchführen muss der Vermieter die Errichtung der Lademöglichkeit bei Bestehen des Anspruchs des Mieters nicht. Hängt die Durchführung der baulichen Veränderung jedoch von Mitwirkungshandlungen des Vermieters ab, so kann der Mieter diese vom Vermieter verlangen. Dabei kommen beispielsweise die Erteilung von Informationen, die der Mieter zur Planung der Baumaßnahme benötigt, wie z.B. über die vorhandene Stromversorgung oder den Verlauf von Kabeln, aber auch die Abgabe von Gestattungserklärungen gegenüber Handwerkern in Betracht.

Was gilt bei vermietetem Eigentum?

Ist eine Eigentumswohnung vermietet, so ist eine bauliche Veränderung, sei es durch den Mieter oder den vermietenden Wohnungseigentümer, nach § 20 WEG erst nach einer entsprechenden Beschlussfassung der Wohnungseigentümer zulässig. Bis ein entsprechender Beschluss der Gemeinschaft vorliegt, kann der Vermieter die Erlaubnis gegenüber dem Mieter zurückhalten. Der Vermieter ist allerdings verpflichtet darauf hinzuwirken, dass die Gemeinschaft den Beschluss fasst. Der Mieter selbst kann lediglich den Vermieter, nicht hingegen die Gemeinschaft auf Erteilung der Erlaubnis in Anspruch nehmen. Wird die Ausführung der baulichen Veränderung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Kosten des vermietenden Wohnungseigentümers beschlossen, so kann der Vermieter dies dem Anspruch des Mieters auf Selbstvornahme entgegenhalten. In diesem Fall kommt eine Vereinbarung nach § 555f Nr. 3 BGB oder eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB in Betracht.

Welche Fragen sollten Mieter und Vermieter möglichst vorab vertraglich regeln?

Mieter und Vermieter sollten zur Vermeidung späterer Rechtsstreitigkeiten, bei dem Einbau einer Wallbox verschiedene Punkte bedenken und bei Bedarf vertraglich regeln. Insbesondere folgende Fragen sollten berücksichtigt werden:

- Wem steht nach Einbau der E-Ladestation das Eigentum daran zu?
- Ist der Mieter nach Auszug zum Rückbau der E-Ladestation verpflichtet?
- Hat der Mieter nach seinem Auszug einen Ausgleichsanspruch für die E-Ladestation, falls das Eigentum an dieser auf den Vermieter übergeht oder der Mieter sich entschließt diese nicht ausbauen zu lassen?
- Wer ist hat Kosten für eventuell erforderliche Änderungen des Brandschutzkonzeptes zu tragen?
- Wer übernimmt etwaige zusätzlich anfallende Kosten für den Unterhalt des Gebäudes (z.B. höhere Versicherungsprämien)?
- Wer haftet für Schäden in Folge von Fehlfunktionen und wie werden diese versichert? (z.B. Brand)

Insbesondere der letzte Punkt sollte unbedingt bedacht werden. Es ist zu empfehlen, sich hier mit den jeweiligen Versicherungen in Verbindung zu setzen (Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung etc.) und zu klären, inwieweit der Betrieb einer Wallbox versichert ist.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Fragenkatalog soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen zum Thema Elektromobilität im Mietrecht haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.