

# Der WEG-Mieter fährt Tesla – die Ladesäule im Mietrecht

Untertitel: **Hilfe, mein Mieter will sein Auto laden!**

von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Malte Monjé

Wanderer und Partner Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB,  
Berlin

[www.wir-wanderer.de](http://www.wir-wanderer.de)

## Womit wir uns beschäftigen müssen:



I.

Welche ganz aktuellen gesetzlichen Grundlagen für Ladeinfrastruktur gilt es für Gebäudeeigentümer zu beachten.

II.

Welche aktuellen Fragen zu E-Mobilität kommen bislang bei Vermietern auf?  
Kann man schon Antworten geben?



So viel mehr Wert.

## Hintergrund, gesetzliche Grundlagen:



1. Eine gesetzliche Regelung zur Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen für E-Mobilität auf Privatgrundstücken fehlte.
2. Im Rahmen der Vermietung einer Eigentumswohnung kam es immer wieder zu Friktionen in Folge unterschiedlicher Gesetzesvorgaben für das Mietrecht und das WEG-Recht.
3. Gesetzliche Vorgaben für Neubauten / Sanierungen fehlten



So viel mehr Wert.

## Gesetzgeberische Lösung des Problems:



Mit der **WEG-Reform** zu Dezember 2020 sollte nicht nur die Angleichung zwischen Miet- und WEG-Recht erreicht werden, die Reform sollte gleich auch die Möglichkeit der Schaffung von Ladeinfrastruktur verbessern.

Dabei wurde aber auch das **Mietrecht** angepasst und dem Mieter ein Recht auf Durchführung eigener Maßnahmen gegenüber dem Vermieter eingeräumt.

Mit dem **GEIG** (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) wurden gesetzliche Vorgaben für Neubauten und größere Sanierungen geschaffen.



So viel mehr Wert.

## WEG / Mietrecht: E-Mobilität, Einbruchsschutz u.a.



### **Problem, das die Politik bisher sah:**

Mieter als auch Miteigentümer hatten keine gesetzliche Möglichkeit der eigenen Schaffung von elektrischen Ladestationen in der Garage / auf dem Stellplatz, zusätzlichem Einbruchsschutz, schnelle Internetverbindung.

Neben der Neuerung in § 20 Abs. 2 WEG hat der Gesetzgeber dafür den bisherigen § 554 a BGB (Barrierefreiheit) aufgehoben und einen neuen § 554 BGB geschaffen.



So viel mehr Wert.

## E-Mobilität, gesetzliche Vorgabe Mietrecht

### § 554 BGB Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz

*(1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, **dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge** oder dem Einbruchsschutz dienen. **Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.** Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.*

*(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.*

# E-Mobilität, gesetzliche Vorgabe WEG-Recht



## § 20 WEG Bauliche Veränderungen

*(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.*



So viel mehr Wert.

# E-Mobilität, gesetzliche Vorgabe WEG-Recht



## § 20 WEG Bauliche Veränderungen

*(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die*

- 1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,*
- 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,*
- 3. dem Einbruchsschutz und*
- 4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.*



So viel mehr Wert.



# E-Mobilität, gesetzliche Vorgabe WEG-Recht



## § 20 WEG Bauliche Veränderungen

*(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.*

*(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.*



So viel mehr Wert.

## E-Mobilität u.a. WEG / Mietrecht



- die neuen Regelungen von § 20 Abs. 2 WEG und § 554 BGB sind aufeinander abgestimmt. Der vermietende Miteigentümer soll seine mietrechtlichen Verpflichtungen erfüllen können.
- Miteigentümer untereinander haben in Sachen **Internet** weitergehende Rechte: der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass ihm der Vermieter Umbauten gestattet, die dem Zugang zum schnellem Internet dienen
- **Achtung:** Der Gesetzgeber hat im Zuge der WEG-Reform auch § 578 BGB geändert und damit erstmals einen Anspruch des Mieters von Gewerberaum auf (eigene) Schaffung von Barrierefreiheit und **zugleich auch auf Ladestationen** und Einbruchsschutz statuiert.



So viel mehr Wert.

## E-Mobilität: das GEIG



Am 25.03.2021 ist das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) mit Nachrüstungspflichten in Kraft getreten. Wesentliche Regelungen für den Immobilienbestand:

§ 8 GEIG: Wird ein bestehendes Wohngebäude mit mehr als 10 Stellplätzen innerhalb oder angrenzend an das Gebäude *einer größeren Renovierung unterzogen, welche den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfasst, so hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.*



So viel mehr Wert.

## E-Mobilität: das GEIG



§ 9 GEIG: Größere Renovierung bestehender Nichtwohngebäude mit mehr als 10 Stellplätzen führen auch zu besonderen Installationspflichten.

§ 10 GEIG: Bestehende Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen müssen bis 1.1.2025 mit mindestens einem Ladepunkt ausgestattet werden.



So viel mehr Wert.

## E-Mobilität: das GEIG

Beispiel für § 8 GEIG: Nachrüstungsfrist unter folgenden Voraussetzungen:

**Größere Renovierung:** Die Renovierung eines Gebäudes, bei der mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden, § 2 Nr. 5 GEIG. Eine solche Maßnahme an der Außenwand wäre z.B. eine Erneuerung des Außenputzes der Fassade. Lediglich ein Neuanstrich der Außenwand oder reine Putzreparaturen an beschädigten Stellen wären wohl keine größere Renovierung.

## E-Mobilität: das GEIG



Beispiel § 8 GEIG: Nachrüstungspflicht unter folgenden Voraussetzungen:

Diese größere Renovierung muss – zusätzlich – **den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfassen.**

Folge: **Jeder** Stellplatz muss dann mit der **Leitungsinfrastruktur** für die Elektromobilität ausgestattet werden.



So viel mehr Wert.

**Womit wir uns beschäftigen müssen:**



**II.**

**Folgende Fragen werden in unserer Kanzlei aktuell mit den Mandanten diskutiert:**



So viel mehr Wert.

## 1. Frage: Wie kann ich das ausschließen?



Gibt es Regelungsmöglichkeiten im Mietvertrag, damit wenigsten zukünftig neue Mieter von mir nicht die Gestattung für eine Ladestation verlangen können?



So viel mehr Wert.



## 1. Frage: Wie kann ich das ausschließen?



Nein, § 554 Abs. 2 BGB bestimmt, dass eine Regelung zum Nachteil des Mieters unwirksam ist.

Da § 578 BGB die Regelung auch auf Gewerbemietverträge ausdehnt, ist auch eine abweichende Regelung im Gewerberaummietrecht nicht möglich.



So viel mehr Wert.

## 2. Frage: Rückbausicherheit, wie hoch?



Kann ich den Mieter abschrecken, in dem ich eine hohe Sicherheitsleistung verlange? Wie viel darf ich verlangen?



So viel mehr Wert.

## 2. Frage: Rückbausicherheit, wie hoch?

Eine Sicherheitsleistung kann grundsätzlich anders als früher nicht mehr verlangt werden. Allerdings kann die Gestellung einer solchen Sicherheit dem Unzumutbarkeitsargument des Vermieters entgegenstehen.

Es sollen damit die Rückbaukosten gedeckt werden. Baukostensteigerungen dürfen einkalkuliert werden. Die Sicherheitsleistung könnte also leicht die Höhe der Installationskosten erreichen.

### 3. Frage: Kann ich mit Modernisierung kontern?



Kann ich den Mieter darauf hinweisen, dass ich die gewünschte Anlage selber im Rahmen einer Modernisierung errichten will und ihm damit seine Arbeiten versagen?



So viel mehr Wert.

### 3. Frage: Kann ich mit Modernisierung kontern?

Vorüberlegung:

Die Errichtung der Ladestationen ist nach herrschender Meinung eine Modernisierung.

- wenn der Mieter baut oder der Vermieter nach GEIG gezwungen ist, dann jedenfalls nach § 555b Ziff. 6 BGB (vom Vermieter nicht zu vertreten)
- wenn der Vermieter baut nach § 555b Ziff. 5 BGB (dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse)

### 3. Frage: Kann ich mit Modernisierung kontern?



Weitere Vorüberlegung:

Damit die Mieter die Modernisierungsarbeiten dulden müssen, müssen sie ordnungsgemäß (also mindestens drei Monate zuvor) angekündigt werden.

Diese Ankündigung muss der Vermieter auch dann machen, wenn er dem Mieter die Installation nur gestattet. Da der Mieter in keinerlei Vertragsverhältnis mit seinen Mitmieter steht, kann nur der Vermieter die Duldungspflicht durch seine Ankündigung erreichen (Nebenpflicht aus der Gestattungsverpflichtung des § 554 BGB).



So viel mehr Wert.

### 3. Frage: Kann ich mit Modernisierung kontern?

Zur Ausgangsfrage:

Ja, ein Konter ist möglich.

So wie der Vermieter Instandhaltungsverlangen mit Modernisierung kontern kann, kann er auch den Wunsch auf mieterseitige Errichtung einer Ladestation übernehmen und diese errichten. Der Mieter darf dann keine eigene mehr bauen.

## 4. Frage: Mieterhöhung nach Modernisierung?



Kann ich nach einer Modernisierung (Ladestation vom Vermieter) dann die Miete nach § 559 BGB erhöhen?



So viel mehr Wert.



## 4. Frage: Mieterhöhung nach Modernisierung?

Vorüberlegung:

Mieterhöhungen wegen Modernisierungen sind ausgeschlossen, wenn eine Staffelmiete oder eine Indexmiete vereinbart ist.

Für die Indexmiete gibt es die Ausnahme, dass nicht vom Vermieter zu vertretene Modernisierungen (etwa nach dem GEIG) doch zu Mieterhöhungen führen dürfen.

## 4. Frage: Mieterhöhung nach Modernisierung?



Zur Ausgangsfrage:

Vielleicht, es kommt drauf an.



So viel mehr Wert.

## 4. Frage: Mieterhöhung nach Modernisierung?



Im Rahmen einer individuellen **Modernisierungsvereinbarung** kann man eine Mieterhöhung vereinbaren.



So viel mehr Wert.

## 4. Frage: Mieterhöhung nach Modernisierung?



Ist der Stellplatz im **Rahmen des Wohnraummietvertrages** vermietet worden, dürfte jedenfalls eine Mieterhöhung möglich sein, wenn der Mieter auch nutzt.



So viel mehr Wert.

## 4. Frage: Mieterhöhung nach Modernisierung?

Wenn die Stellplätze allen Mietern ohne gesonderte mietvertragliche Regelung zur Verfügung stehen, **könnte es sein**.

Beispiel: der Vermieter stattet 2 von 20 allen Mietern zur Verfügung stehenden Stellplätzen mit Ladestationen aus.

- Kostenverteilung anteilig per Wohnung auf alle Mieter. **Aber bisher keine Entscheidung dazu!** (Besser deshalb vielleicht **Abo-Modell**)
- Kostenverteilung anteilig pro Wohnung, es erhält aber nur der die Erhöhung, der eine Ladekarte erhält und also nutzen kann

## 4. Frage: Mieterhöhung nach Modernisierung?

Sind die Stellplätze mit **gesonderten Stellplatzmietverträgen** vermietet, gilt für die Stellplätze kein Wohnraummietrecht. Dann gilt auch nicht die gesetzliche Erhöhungsmöglichkeit nach § 559 BGB, weil § 578 BGB (für die Grundstücks- oder Gewerberaummiete) nicht auf § 559 BGB verweist.

Einen Stellplatzmietvertrag mit einer Regelung zur Mieterhöhung nach Modernisierung gibt es wohl in ganz Deutschland nicht!

## 4. Frage: Mieterhöhung nach Modernisierung?

Wenn die Stellplätze im Rahme eines **Gewerbemietvertrag** überlassen worden sind, gibt es auch keine vom Gesetzgeber vorgesehene Erhöhungsmöglichkeit, weil § 578 BGB nicht auf § 559 BGB verweist.

Einen Gewerberaummietvertrag mit einer Regelung zur Mieterhöhung nach Modernisierung gibt es ab und zu, dann könnte es danach zur Mieterhöhung kommen.

## 4. Frage: Mieterhöhung nach Modernisierung?



Die reine Schaffung der Infrastruktur (noch ohne Ladesäule, **reine Verkabelung**) führt zu keinem Nutzungsvorteil und berechtigt damit nicht zur Mieterhöhung.



So viel mehr Wert.



## 5. Frage: Was ist, wenn die WEG nicht will?



Wenn ich der WEG mein Ansinnen nach § 20 Abs. 2 WEG darlege und die dann nicht oder nicht „richtig“ beschließt, bin ich dann gegenüber meinem Mieter befreit?



So viel mehr Wert.

## 5. Frage: Was ist, wenn die WEG nicht will?



§ 20 WEG regelt keinen Anspruch des Mieters gegen die WEG. Der Mieter hat nur einen Anspruch gegen seinen Vermieter und darauf, dass dieser sich hinreichend für ihn bei der WEG einsetzt. Einzelheiten sind noch Unklar:



So viel mehr Wert.

## 5. Frage: Was ist, wenn die WEG nicht will?



Nur einige Beispiele:

Was ist, wenn der gestattende Beschluss der WEG „absichtlich“ schlecht und aus vielen Gründen angreifbar ist? Und erfolgreich angefochten wird?

Muss ich in einen (möglicher Weise sogar riskanten) Rechtsstreit mit der WEG eintreten?

Gilt im Rahmen der Zumutbarkeitsabwägung des Mietrechts § 20 Abs. 4 WEG mittelbar auch im Mietrecht?



So viel mehr Wert.

## 6. (und letzte) Frage: Was ist, wenn der Mieter nur eine Steckdose will?



Der Mieter will sein Auto laden und bittet den Vermieter von der zentralen Kellersteckdose (220 V) einen „Abzweig“ (mit kleinem Unterzähler) zu seinem Stellplatz selbst legen zu dürfen.

Vermieter will das nicht. Kann er auf ordnungsgemäße Installation einer Wallbox bestehen, bzw. den bisherigen Wunsch ablehnen?



So viel mehr Wert.

## 6. (und letzte) Frage: Was ist, wenn der Mieter nur eine Steckdose will?



Die Verpflichtung zur Genehmigung trifft den Vermieter nur, wenn die Zumutbarkeitsabwägung des § 554 BGB zu Gunsten des Mieterwunsches ausfällt.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, wie der Mieter laden will und welche Risiken dadurch entstehen (für andere Mieter und für die Immobilie).



So viel mehr Wert.

## 6. (und letzte) Frage: Was ist, wenn der Mieter nur eine Steckdose will?



Das Laden eines 40-kWh-Akkus an einer üblichen Haushaltssteckdose kann bis zu 17 Stunden dauern. Laut ADAC ist das regelmäßige Aufladen von Elektroautos an Schuko-Steckdosen deshalb nicht zu empfehlen, da sie im Gegensatz zu den Wallboxen nicht für einen solch langandauernden Ladevorgang unter hoher Last ausgelegt sind. Es besteht das Risiko, dass das Stromkabel, der Stecker oder die Steckdose überhitzen und dadurch im ungünstigsten Fall ein Kabelbrand verursacht wird.

Im Vergleich dazu dauert der selbe Ladevorgang an einer Wallbox zwischen 2-11 Stunden. **Der ADAC weist ausdrücklich darauf hin, dass das Laden an einer Haushaltssteckdose nur in äußersten Ausnahmefälle durchgeführt werden sollte.**



So viel mehr Wert.

## 6. (und letzte) Frage: Was ist, wenn der Mieter nur eine Steckdose will?



Wenn man diese Infos vom ADAC hat (und wenn diese richtig sind), kann man als Vermieter (auch wegen der möglichen Haftung gegenüber anderen Mietern) nur darauf bestehen, dass mit höchster Sicherheit geladen wird. Also den Mieterwunsch versagen, Wallbox vorschlagen und, wenn der Mieter die nicht will, sich ggf. verklagen lassen.

Wenn man dann doch zur Gestattung verurteilt wird, dann ist das eben so. Man hat dann jedenfalls alles zum Schutz Dritter und der Immobilie versucht.



So viel mehr Wert.



Wanderer und Partner

**Vielen Dank für  
Ihre  
Aufmerksamkeit!**

Mail: „monje@wir-  
wanderer.de“



So viel mehr Wert.