

8) Kann der Mieter den Einbau einer Ladestation verlangen?

JA, aber auf seine Kosten!

Mieter haben künftig gem. § 554 BGB n.F. einen Anspruch auf Gestattung des Einbaus einer Elektro-Ladestation. Der Anspruch ist gegen den Vermieter gerichtet, auch wenn der Vermieter seinerseits Wohnungseigentümer ist.

Aufgrund des Verweises in § 578 Abs. 1 BGB n.F. sind Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen (Voraussetzung ist stets, dass ein Stellplatz mitvermietet ist, an dem der Ladepunkt installiert werden kann) sowie Stellplatzmieter fortan anspruchsberechtigt.

Aber: Der Anspruch des Mieters ist auf Zustimmung des Vermieters zu der baulichen Maßnahme gerichtet. Es besteht somit kein Recht auf Selbstvornahme ohne Zustimmung des Vermieters.

Notfalls muss der Mieter den Klageweg beschreiten und den Vermieter auf Zustimmung zur Maßnahme sowie Duldung der erforderlichen Umbauten verklagen.

Gem. § 554 Abs. 2 BGB n.F. ist der Anspruch des Mieters allerdings ausgeschlossen, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter „unter Abwägung der gegenseitigen Interessen“ nicht zugemutet werden kann. Der Vermieter ist in dem Fall darlegungs- und beweisbelastet für die Umstände, die ihm aus seiner Sicht nicht zumutbar sind. Dabei kann z.B. das besondere Erhaltungsinteresse (etwa bei statisch problematischen oder denkmalgeschützten Gebäuden) eine Rolle spielen. Des weiteren kann der vermietende Wohnungseigentümer dem Mieter entgegenhalten, dass er zunächst die Zustimmung der WEG einholen muss.

§ 554 BGB n.F. geht davon aus, dass der Mieter die Kosten der baulichen Veränderung trägt und dass er nach Ende des Mietverhältnisses zum Rückbau bzw. zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet ist. Daher sieht § 554 Abs. 3 BGB n.F. vor, dass der Vermieter eine entsprechende Rückbausicherheit fordern und hiervon auch seine Zustimmung zur baulichen Maßnahme abhängig machen kann.

Alternativ zum Einbau der Lademöglichkeit durch den Mieter kann der Vermieter auch bestimmen, dass er, der Vermieter, die Lademöglichkeit schafft und hierzu eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen wird. Dies scheint auch die vorzugswürdige Variante zu sein, da der Vermieter die Maßnahme hierdurch „in der Hand“ behält und insbesondere der Rückbau nach Mietvertragsende entfällt.