

Elektromobilität und Mietvertrag¹

Rechtsanwalt Dr. Hans Reinold Horst, Hannover / Solingen

I. Einführung

Energiewende und Klimaschutz drängen zu neuen Mobilitätskonzepten und Antriebssystemen. Die E-Mobilität bekleidet dabei einen hohen Rang. Dementsprechend wird der Ausbau von elektrischer Ladeinfrastruktur auch durch den Gesetzgeber mit Wucht vorangetrieben.

Ziel ist: Bis 2030 sollen in Deutschland insgesamt 1 Million elektrische Schnellladestationen zur Forcierung der Elektromobilität (Stromtankstellen) realisiert werden. Öffentlicher Raum² und private Immobilien³ stehen dabei gleichermaßen im Fokus.

Die vorliegende Betrachtung richtet ihr Augenmerk auf private Grundstücke und hier auf Möglichkeiten ergänzender Vereinbarungen⁴ in bestehenden Mietvertragslagen zur Gestaltung von Baumaßnahmen, die E-Mobilität ermöglichen sollen. Für neu abzuschließende Mietverträge ist der Rahmen zu untersuchen, in dem zur Realisierung von Ladeinfrastruktur auf privaten Grundstücken - vermietete Mehrfamilienhäuser, Wohnungseigentumsanlagen und Gewerbegrundstücke - Formularvereinbarungen möglich und zulässig sind.

II. Gesetzliche Ausgangsbasis

¹ Schriftliche Fassung eines Vortrags des Verfassers innerhalb des Deutschen Mietgerichtstags 2022 in Dortmund – in honores causa et in memoriam Herrn Prof. Dr. Peter Derleder, meinem akademischen Vater, Lehrer und Freund in tiefer Verbundenheit gewidmet

² Im öffentlichen Verkehrsraum benötigt man für die Ladesäule schon jetzt keine Baugenehmigung. Denn ihre Zulässigkeit richtet sich nur nach Straßenrecht und nicht nach Baurecht; vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 13. Juli 2018 – 8 CE 18.1071, juris). Geklagt hatte ein Antragsteller, vor dessen Wohnhaus 4 Parkplätze wegen Nachrüstung mit Stromtankstellen nur noch zum Aufladen von Elektrofahrzeugen genutzt werden können und deshalb als allgemeiner Parkraum nicht mehr zur Verfügung stehen; sein Eilantrag auf Baustopp wird abgelehnt (ebenso VG Gelsenkirchen, Urteil vom 23. Januar 2020 – 17 K 4015/18, juris - Abschleppen eines nicht elektrisch betriebenen Fahrzeugs von einem Sonderparkplatz für Elektrofahrzeuge erfolgt berechtigt

³ Gesetz zum Aufbau einer Gebäude integrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitäts-Infrastrukturgesetz vom 18.3.2021 (BGBl. I 2021 Nr. 11, S. 354).;

⁴ Ausgeklammert bleiben Verpflichtungen zur Herstellung von Ladeinfrastruktur nach dem Gebäude-Elektromobilitäts-Infrastruktur-Gesetz (GEGG) - dazu Lindner, Mietrechtliche Folgen der Nachrüstpflicht nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz, AnwZert MietR 18/2021, Anm. 2; Homann/Beckmann, Das neue Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), NVwZ 2021, S. 837 ff; Kahle, Das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität, jurisPR-UmwR 9/2021 Anmerkung 1

Der Mieter ist zu baulichen Eingriffen in die Mieträume ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt⁵. Allerdings hat die WEG-Reform 2020⁶ mit Wirkung ab dem 1. Dezember 2020 Ausnahmen geschaffen.

Denn sie hat neue Möglichkeiten zu baulichen Veränderungen⁷ in Vermietungslagen eröffnet. Betroffen sind sowohl vermietetes Sondereigentum in einer WEG-Anlage (Wohnung oder geschäftlich/gewerblich genutzte Räume; §§ 20, 21 WEG in Verbindung mit § 554 BGB) als auch reine Mietverhältnisse ohne Bezug zum Wohnungseigentumsgesetz (§§ 554, 578 Abs. 1 BGB).

1. Bauliche Veränderung im Mietrecht

Zentrale Vorschrift für das Mietrecht ist § 554 BGB. Abs. 1 S. 1 der Vorschrift räumt dem Mieter auf eigene Kosten⁸ gegen den Vermieter einen Erlaubnis- und Duldungsanspruch im Hinblick auf bauliche Veränderungen ein, die

- dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen⁹,
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge¹⁰ oder
- dem Einbruchschutz¹¹ dienen.

Neu ist jetzt zusätzlich: Der Mieter „kann“ (nicht muss) sich im Zusammenhang damit zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten, die insolvenzfest anzulegen ist (vgl. zu den Einzelheiten §§ 554 Abs. 1 S. 3, 551 Abs. 3 BGB).

Anspruchsgrenze ist die Unzumutbarkeit des Duldungsverlangens für den Vermieter oder für andere Mitmieter (554 Abs. 1 S. 2 BGB). Insgesamt soll der Zumutbarkeitsschluss durch eine Abwägung der widerstreitenden Interessen festgestellt werden.

⁵ Grundlegend: Streyll, Anspruch des Mieters auf bauliche Umgestaltung des Mietobjekts, in Tagungsband Bauliche Maßnahmen in der Mietwohnung, PiG 105, 1. Auflage 2017; Sternel, Folgen von Mieterumbauten, in Tagungsband Bauliche Maßnahmen in der Mietwohnung, PiG 105, 1. Auflage 2017

⁶ Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von Kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften - Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz - WEMoG vom 16.10.2020, BGBl. I/2020, Nr. 47, S. 2187 ff

⁷ Dazu Mediger, Neue Regeln für bauliche Veränderungen im RefE WEModG oder: „weniger ist mehr“, NZM 2020, 269 ff; Hinz, Reform des Wohnungseigentumsrechts - Teil 2, ZMR 2020, 374 ff

⁸ Bundesrat-Drucksache 168/20 vom 3.4.2020, S. 2, 2. Spiegelstrich; Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18751 vom 27. 4. 2020, S. 2, 2. Spiegelstrich

⁹ Zum bisherigen Recht: Horst, Altersgerechter Umbau als Modernisierungsmaßnahme, WuM 2014, S. 454, 468 ff zu den Besonderheiten bei der vermieteten Eigentumswohnung

¹⁰ Vgl. § 2 des Elektromobilitätsgesetzes vom 5. Juni 2015, BGBl. I S. 898 i. d. F. vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328); dort werden die E-Fahrzeuge näher beschrieben, für die Ladeinfrastruktur bevorrechtigt hergestellt wird. Über diesen Kreis hinaus geht es aber auch um elektrisch betriebene Zweiräder oder um spezielle Elektromobile für Gehbehinderte (Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 64, 1. Abs. und Seite 87, vorl. Abs.); vgl. auch die Verordnung über technische Mindestanforderungen an den sicheren und interoperablen Aufbau und Betrieb von öffentlich zugänglichen Ladepunkten für Elektromobile - Ladesäulenverordnung vom 9. März 2016, BGBl. I S. 457) i. d. F. vom 2.11.2021 (BGBl. I S.4788) kennzeichnet bestimmte Arten von Ladeinfrastruktur zur Schaffung von E Mobilität zum bisherigen Recht: Horst, Auswirkungen der Elektromobilität im Wohnungseigentums- und Mietrecht ZAP 2017, S. 1003 ff

¹¹ Zum bisherigen Recht: Horst, Rechtliche Aspekte des Einbruchschutzes, DWW 2014, S. 362 ff

Abgesehen davon bleibt alles andere beim Alten¹²: Der Mieter kann über das Vehikel der Instandhaltung und Gewährleistung nur den vertraglichen Zustand der Mietsache vom Vermieter verlangen, der bei Vertragsabschluss nach dem übereinstimmenden Willen beider Vertragsparteien als vertragsgemäß geschuldet beschrieben wurde - mehr nicht¹³. Alles weitere darüber hinaus ist „on top“ und deshalb als Modernisierung einzuordnen. Als Vermieter ist man frei, diese Baumaßnahmen entweder selbst vorzunehmen oder dem Mieter zu erlauben.

2. Duldungsanspruch des Mieters zur Herstellung von E-Ladestationen – Allgemeines zu Inhalt und Grenzen

Gegenstand des Duldungs- und Erlaubnisanspruchs aus § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB sind sowohl die Ersteinrichtung von Lade- und Leitungseinrichtungen zur Betankung von E-Fahrzeugen als auch die Verbesserung bestehender Ausstattungen¹⁴ zum Beispiel durch Kapazitätserhöhungen oder durch intelligente Steuerungen mit Lastmanagementsystemen.

Räumlich setzt der Erlaubnisanspruch ein entsprechendes Nutzungsrecht des Mieters an der Fläche voraus, auf der er sein Elektrofahrzeug laden möchte. Daran kann es innerhalb des Wohnungsmietrechts nur dann keinen Zweifel geben, wenn mit ein und demselben Vertragsformular die Mieträume sowie Einstellplatz/Garage/Carport als Nebenfläche angemietet sind. Häufig sind aber die Fälle, in denen mit getrennten Mietverträgen möglicherweise auch noch zeitlich gestaffelt angemietet wird. Ob dann gleichwohl ein insgesamt einheitliches Mietvertragsverhältnis anzunehmen ist, für das Wohnungsmietrecht gilt, wird von der Rechtsprechung einzelfallbedingt unterschiedlich beurteilt¹⁵.

¹² Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 86, 3. letzter Abs. und S. 89 vorl. Abs.

¹³ BGH, Urteil vom 14.9.2011 - VIII ZR 10/11 NZM 2012, 154 mit Anm. von Horst, MietRB 2012, S. 6 f

¹⁴ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 87, vorl. Abs.

¹⁵ Die Rechtsprechung geht einheitlich von einem einzigen Vertrag aus, wenn Wohnung und Garage auf demselben Grundstück vermietet wurden und keine Umstände vorliegen, die auf einen abweichenden Parteiwillen schließen lassen (LG Duisburg, NJW-RR 1986, S. 11211; LG Berlin, MDR 1987, S. 142; AG Mannheim, DWW 1992, S. 370; LG Wuppertal, NJWE-MietR 1996, S. 122; LG Köln, ZMR 1992, S. 251; LG Berlin, ZMR 1987, S. 18; OLG Karlsruhe, ZMR 1984, S. 273; = NJW 1983, S. 1499 = WM 1913, S. 166; LG Stuttgart DWW 2001, S. 136).

Das soll auch dann gelten, wenn erst Jahre später eine Garage auf demselben Grundstück hinzu gemietet wird und wenn keine ausdrückliche Einbeziehung in den bestehenden Wohnraummietvertrag erfolgt (BGH, Urteil vom 12.10.2011 - VIII ZR 251/10, juris; ebenso: AG Dortmund, Urteil vom 19.8.2013 - 412 C 4761/13, juris). Die Garage kann dann nicht separat gekündigt werden.

Allerdings wird bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage eine rechtliche Selbstständigkeit der beiden Vereinbarungen angenommen, die widerlegbar ist. Dies kann mit dem Hinweis auf die Lage von Wohnung und Garage auf demselben Grundstück erfolgen (BGH, Urteil vom 12.10.2011 - VIII ZR 251/10; BGH, Beschluss vom 9.4.2013 - VIII ZR 245/12; BGH, Beschluss vom 4.6.2013 - VIII ZR 422/12; BGH, Beschluss vom 3.9.2013 - VIII ZR 165/13; BGH, Beschluss vom 8.10.2013 - VIII ZR 254/13; BGH, Beschluss vom 11.3.2014 - VIII ZR 374/13; anderer Ansicht nur LG Berlin, Urteil vom 27.2.2020 - 67 S 192/19, jeweils juris).

Dagegen werden zwei getrennt zu betrachtende Vertragsverhältnisse angenommen, wenn

- beide Verträge abweichende Laufzeiten (BGH, Beschluss vom 8.10.2013 - VIII ZR 254/13) ausweisen und / oder
- abweichende Kündigungsbestimmungen zeigen (BGH, Beschluss vom 9.4.2013 - VIII ZR 245/12; BGH, Beschluss vom 4.6.2013 - VIII ZR 422/12; BGH, Beschluss vom 3.9.2013 - VIII ZR 165/13), oder schließlich, wenn

Beispiel:

M hat von V eine Wohnung mit Kfz-Stellplatz gemietet. Nicht auf dem Stellplatz, sondern im Hof des Grundstücks möchte er eine Wallbox zum Laden seines Autos installieren. V verweigert die Erlaubnis, M klagt auf Duldung. Entscheidung des Gerichts?

Das Gericht wird die Klage abweisen. Denn der Duldungsanspruch aus § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt ein Gebrauchsrecht des Mieters an der in Anspruch genommenen Fläche voraus¹⁶. Hätte er eine solche Box auf dem mitvermieteten Kfz-Stellplatz installieren wollen, hätte ein solches Gebrauchsrecht bestanden, nicht aber hinsichtlich des Hofes, der nicht mit vermietet ist. V hat sich deshalb zu Recht geweigert¹⁷.

Sind Nebenflächen dagegen nicht mit vermietet, gibt es keinen Anspruch des Mieters aus § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB. Ist eine Vermietung durch getrennte Mietverträge für Wohnung und Stellplatz anzunehmen, leitet sich der Duldungsanspruch aus dem Stellplatzmietvertrag (§§ 545, 578 Abs. 1 BGB) oder dem Garagenmietvertrag (§§ 545, 578 Abs. 1 und 2 BGB) ab.

Über die bloße Erlaubnis hinaus umfasst der Duldungsanspruch auch notwendige Mitwirkungshandlungen des Vermieters, wie zum Beispiel die zur Planung von Baumaßnahmen notwendigen Informationen über die vorhandene Stromversorgung oder den Verlauf von Kabeln und auch die Abgabe von Gestattungserklärungen gegenüber Handwerkern¹⁸. Umfasst sind schließlich auch schriftliche Erklärungen des Vermieters. Der Gesetzgeber stützt diesen erweiterten Anspruch auf § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit § 241 Abs. 2 BGB¹⁹.

Aus dem Duldungsanspruch, zu verstehen als Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Erlaubnis durch den Vermieter zum baulichen Eingriff, folgt kein „gesetzliches Umbaurecht“, sondern ein Anspruch auf Erteilung einer entsprechenden Erlaubnis, die jedoch vor Ausführung der Baumaßnahmen vorliegen muss²⁰. Eigenmächtigkeiten des Mieters begründen also eine Verletzung des Mietvertrags²¹ mit den üblichen Sanktionsfolgen.

Beispiel:

-
- sonstige besondere Umstände dargelegt werden können, die nach dem Willen der Vertragsparteien die Annahme zweier rechtlich selbständiger Vertragsverhältnisse nahelegen;

dies auch dann, wenn Wohnung und Stellplatz auf demselben Grundstück liegen. Im Zweifel ist also der Wille der Vertragspartei entscheidend.

¹⁶ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 87, 3. Abs.

¹⁷ Beispiel, entnommen aus Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 87, 3. Abs.

¹⁸ So ausdrücklich: Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 88, 2. Abs.

¹⁹ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 88

²⁰ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 87, 2. Abs.; dem folgend: Flatow, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zu Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 25; Blank/Börstinghaus, Mietrecht, 6. Aufl. 2020, § 554 Rn. 37

²¹ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 87, 2. Abs.; Zur vergleichbaren Rechtslage bei der Untermietung ohne vorherige Erlaubnis: BGH, Urteil vom 2.2.2011 - VIII ZR 74/10, NJW 2011, S 1065 = NZM 2011, S. 275; BayObLG, Rechtsentscheid in Mietsachen vom 26.4.1995 – RE-Miet 3/94, NJW-RR 1995, 969; Pauly, Hauptprobleme der Untermiete, WuM 2008, 320, 321; Flatow, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zu Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 25

M lässt eine Ladesäule durch einen Fachbetrieb ohne vorherige Information des V installieren. Wegen des Umfangs des baulichen Eingriffs in die gesamte Stromversorgung des Hauses kündigt V fristlos, hilfsweise einschließlich einer damit verbundenen Abmahnung fristgerecht. M, durchdrungen von der Notwendigkeit eines aktiven Klimaschutzes, versteht die Welt nicht mehr, beruft sich auf die staatlich gewollte Ertüchtigung der E-Mobilität, und weigert sich auszuziehen. V klagt auf Räumung. Muss M gehen?

Durch sein eigenmächtiges Handeln verletzt M den Mietvertrag. Weil er bereits Tatsachen geschaffen hat, würde eine nachmalige Abmahnung mit Kündigungsandrohung in der Sache nichts mehr nutzen. Der Pflichtverletzung kann also nur durch einen Anspruch auf Rückbau (Beseitigung der eingetretenen und Unterlassung einer zukünftigen weiteren Störung) oder durch eine Kündigung begegnet werden. Eine Rangfolge zwischen beiden Sanktionsmöglichkeiten ist nicht anzunehmen; der Vermieter hat die Wahl des Sanktionsmittels. Er muss sich nicht auf eine Unterlassungsklage als milderes Mittel verweisen lassen. Zu beantworten bleibt, ob aufgrund des Umfangs und der Schwere des Eingriffs eine fristlose Kündigung gerechtfertigt ist. Dagegen spricht der Einsatz eines Fachunternehmens, dafür der eigenmächtig vorgenommene „tiefe“ Eingriff in die Bausubstanz. Bedenkt man aber, dass dem Mieter - einzelfallabhängig - gegen den Vermieter ein Erlaubnisanspruch zustehen kann, so dürfte die Beantwortung davon abhängig sein, ob einem erhobenen Anspruch hätte Folge geleistet werden müssen oder nicht; fristlose Kündigung also dann, wenn der Erlaubnisanspruch nicht besteht, andernfalls fristgemäße Kündigung.

Nach dem Votum des Gesetzgebers müsste die Räumungsklage scheitern, wenn dem Mieter der vorgenommene Eingriff schon aufgrund der bisherigen Vertragslage gestattet war²².

3. Unzumutbarkeit für den Vermieter als Anspruchsgrenze im Besonderen

Anspruchsgrenze ist die Unzumutbarkeit des Duldungsverlangens für den Vermieter oder für andere Mitmieter (§ 554 Abs. 1 S. 2 BGB). Insgesamt soll der Zumutbarkeitsschluss durch eine Abwägung der widerstreitenden Interessen im Einzelfall²³ festgestellt werden. Die Darlegungs- und Beweislast dafür trifft denjenigen, der sich auf geltend gemachte Interessen beruft. Der Vermieter kann also den Mieter zur Offenlegung seiner Interessen zwingen.²⁴

Zunächst müssen die verlangten Maßnahmen im Einklang mit dem Bauordnungsrecht²⁵ stehen. Denn was nicht baugenehmigungsfähig ist, oder abgesehen davon bauordnungsrechtlichen Bedenken begegnet, kann dem Vermieter nicht zumutbar sein.

Auch die fachgerechte Ausführung und deren Sicherstellung durch eine Fachunternehmerbescheinigung, die den Vermieter zu übergeben ist, sind essenziell. Denn Eingriffe in die Bausubstanz im Bereich der Stromversorgung sind „Profi-Sache“ und nichts für Laien. Wenn der Vermieter bauliche Eingriffe dulden muss, die mit Eingriffen in die Elektrik begleitet werden, dann kann die Notwendigkeit einer fachgerechten Ausführung und ihres Nachweises keinerlei Zweifeln unterliegen.

²² Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 87, 2. Abs

²³ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 86, letzter Abs. und S. 88

²⁴ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 88, 5. Abs.

²⁵ Weidenkaff, in: Grüneberg, Kurzkommentar zum BGB, 81. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 2

Hinweis:

Die Installation von Ladeinfrastruktur zur Herstellung von E-Mobilität ist Aufgabe eines Fachmanns und gehört nicht in die Hände von Laien. Deshalb könnte der Vermieter Unzumutbarkeit einwenden, wenn der Mieter ihm kein Fachunternehmen nachweist, dass die Technik installiert. Notwendig ist ohnehin eine Fachunternehmerbescheinigung - auch gegenüber dem Energieversorger.

Zugunsten des Mieters zählen bei verlangter E-Mobilität auch die Belange des Klima- und Umweltschutzes, so etwa die Reduzierung von Treibhausgasen sowie der Schutz vor Luftschadstoffen und verkehrsbedingtem Lärm²⁶.

Auf Seiten des Vermieters ist gegenüber den Interessen des Mieters dessen Erhaltungsinteresse am Mietobjekt zu berücksichtigen: Durch bauliche Veränderungen Dritter soll möglichst nicht in die Substanz der Immobilie eingegriffen werden (Konservierungsinteresse).

Beispiel:

Vermieter V vermietet eine Wohnung an Mieter M. M hat sich ein Elektrofahrzeug gekauft und will nun in der Tiefgarage eine Wallbox anbringen. V, der „mit M nicht kann“, will das verweigern. Muss er zustimmen?

Unstimmigkeiten zwischen Mieter und Vermieter berechtigen nicht dazu, die Zustimmung zu verweigern. Notwendig sind objektbezogene sachliche oder wirtschaftliche Gründe.

Zu berücksichtigen sind eventuelle negative Auswirkungen auf die Rechtsbeziehungen des Vermieters zu Dritten (andere Mieter oder Grundstücksnachbarn²⁷).

Beispiel:

V befürchtet, dass M mit der Herstellung von Ladeinfrastruktur in Gebrauchsrechte seiner Mieter-Nachbarn eingreift mit der Folge, dass die anderen Mieter dann die Miete mindern.

Nach der Leitentscheidung des Gesetzgebers ist dieser Umstand beachtlich und hindert die Annahme einer Zumutbarkeit des Mieterbegehrens für den Vermieter²⁸.

Beispiel:

Mieter M fragt, ob er sich auf seine Kosten eine Stromtankstelle in seine Garage einbauen lassen darf, die 25 m von dem Mehrfamilienhaus entfernt steht, in dem er seine Wohnung gemietet hat?

Es handelt sich um eine sogenannte „Mietermodernisierung“, deren Duldung der Mieter in den Grenzen des § 554 BGB verlangen kann. Wie gezeigt hat der Mieter seit

²⁶ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 89, 1. Abs

²⁷ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 88 6. Abs.

²⁸ Beispiel nach Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 88, 6. Abs.

dem 1.12.2020 gegen den Vermieter einen Duldungsanspruch aus § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB bis zur Grenze der Zumutbarkeit (§ 554 Abs. 1 Satz 2 BGB) gewonnen. Bezogen auf den skizzierten Fall könnte hier die notwendige neue Leitungstrasse von über 25 m unter Zumutbarkeitsgesichtspunkten eine Rolle spielen. Dazu ist anzunehmen, dass dann quer über das ganze Grundstück ausgeschachtet werden muss, was erhebliche Folgeschäden und Folgekosten zu deren Beseitigung nach sich zieht. Zumindest dürften die Baumaßnahmen schon aufgrund der zu überwindenden Streckenlänge umfangreich werden. Wegen der klaren Kostenregelung zu seinen Lasten ist dies zunächst Sache des Mieters. Allerdings kann es zu Mietminderungen anderer Mieter-Nachbarn kommen, was unter Zumutbarkeitsgesichtspunkten für den Vermieter von Bedeutung ist.

Rein tatsächlich hinzukommen muss dazu noch, dass das vorhandene Leitungssystem und die abrufbaren Stromkapazitäten überhaupt einen solchen Einbau erlauben. Das ist nicht nur Sache des Vermieters, sondern nicht zuletzt auch Sache des Energieversorgers.

Entschließt sich der Vermieter, selbst Ladeinfrastruktur im Zuge einer Modernisierung durchzuführen, entfällt ein entsprechendes Veränderungsinteresse des Mieters²⁹.

Beispiel:

M begehrt von V die Duldung einer Ladesäule. V rechnet sich die Sache durch und beschließt, die Ladesäule selbst herzustellen und als Modernisierungsmaßnahme der Miete hinzu zu schlagen. M wirft ein, er habe das Thema zuerst hoch gebracht und beharrt auf seinem Erlaubnisanspruch für ein eigenes Tätigwerden. Zu Recht?

Nein, das berechtigte Interesse, selbst bauliche Veränderungen vorzunehmen, bleibt beim Vermieter. Sagt er die Herstellung von Ladeinfrastruktur zu oder hat er bereits damit begonnen und bestehen keine berechtigten Zweifel, dass eine Zusage auch eingehalten wird, so wird der Mieter nach der Grundentscheidung des Gesetzgebers im Abwägungsprozess unterliegen³⁰.

Unter Zumutbarkeitsgesichtspunkten spannend bleibt weiter, ob der Vermieter die Erlaubnis davon abhängig machen darf, dass man in einer Vereinbarung regelt, dass der Mieter Fachleute einsetzen muss, eine Haftpflichtversicherung zur Deckung von Schadensrisiken bei der Herstellung und beim Betrieb der Ladesäule abschließen und nachweisen muss und dass Regelungen zur „wirtschaftlichen Abschreibung“ und damit zur Wertermittlung der geschaffenen Investitionen bei Mietende aufgenommen werden.³¹

4. Kostenregelung

Der Mieter kann die Duldung vom Vermieter nur gegen Übernahme der anfallenden Kosten verlangen (§ 554 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB)³².

²⁹ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 89, 2. Abs

³⁰ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 89, vorl. Abs

³¹ Dazu unter V. 2

³² Bundesrat-Drucksache 168/20 vom 3.4.2020, S. 2, 2. Spiegelstrich; Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18751 vom 27. 4. 2020, S. 2, 2. Spiegelstrich

5. Fakultative zusätzliche Mietsicherheit

Der Mieter „kann“ (nicht muss) sich im Zusammenhang mit der gewünschten eigenen Herstellung von Lade- und Leitungsinfrastruktur zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten, die insolvenzfest anzulegen ist (vgl. zu den Einzelheiten §§ 554 Abs. 1 S. 3, 551 Abs. 3 BGB). Der Vermieter kann seine Erlaubnis unter Umständen von einer solchen zusätzlichen anlassbezogenen Sicherheit abhängig machen³³, jedoch nicht von einer unangemessen hohen Sicherheit³⁴. Die Angemessenheit richtet sich zunächst nach den zu erwartenden Rückbaukosten einschließlich eines Sicherheitszuschlags für Preissteigerungen³⁵. Umstritten ist, ob auch Risiken aus einer erweiterten Verkehrssicherungspflicht des Vermieters, aus den erhöhten laufenden Kosten für Wartung und Instandhaltung und Prozesskosten mit eingepreist werden dürfen.³⁶ Wenngleich der bejahenden Auffassung selbst bei entsprechender Vereinbarung mit dem Mieter das Risiko seines Vertragsbruchs zuzugeben ist, sollte insbesondere in der Wohnungsmiete mit limitierter „Grundkaution“ von den umstrittenen weiteren „Einpreisungen“ abgesehen werden, um dem denkbaren Einwand einer „Übersicherung durch die Hintertür“ keinerlei Boden zu bereiten.

Geklärt ist damit, dass der Vermieter seine Erlaubnis mit der Forderung nach einer zusätzlichen Sicherheit zur Deckung der Rückbaukosten³⁷ verknüpfen darf. § 554 Abs. 2 BGB verbietet zwar als halbzwingende Norm Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters, soweit sie von dem hier vorgestellten gesetzlichen Modell abweichen. Darum handelt es sich aber bei einer entsprechenden – angemessenen - Forderung des Vermieters gerade nicht. Denn eine zusätzliche Sicherheit ist ja gerade gesetzlich vorgesehen (§ 554 Abs. 1 Satz 3 BGB). Der Gesetzgeber betont ausdrücklich, dass sie dem Rückbaurisiko des Vermieters Rechnung tragen soll.³⁸

6. Allgemeiner Duldungsanspruch des Mieters

Unter engen Voraussetzungen wird dem Mieter gegenüber dem Vermieter auch ein allgemeiner Duldungsanspruch aus § 242 BGB auf Duldung baulicher Veränderungen oder auf Eingriffe in die Bausubstanz zuerkannt.³⁹ Dafür können auch umweltpolitische Gesichtspunkte im Rahmen des Klimaschutzes sprechen, zumal wenn dies mit der vermehrten Verwendung regenerativer Energie und mit ersparten Energiekosten einhergeht.⁴⁰ Allgemein kommt ein Duldungsanspruch aus § 242 BGB infrage, wenn

³³ Dazu unter V. 2

³⁴ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 88 6. Abs

³⁵ Flatow, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 22; Blank/Börstinghaus, Kommentar zum BGB, 6. Aufl. 2020, § 554 BGB Rn. 30

³⁶ Bejahend: Flatow, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 15. Aufl. 2022, Rn. 22; a. A. Blank/Börstinghaus, Miete, 6. Aufl. 2020, § 554 BGB Rn. 30

³⁷ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, Seite 90, 4. Absatz

³⁸ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, Seite 90, 4. Absatz

³⁹ AG Stuttgart, Urteil vom 30.3.2021 - 37 C 2283/20, BeckRS 2021, 22354 = WuM 2021, 483 ff mit Anmerkung von Knabbe; AG Köln, Urteil vom 9.8.2017 - 201 C 62/17, ZMR 2018, 56; so schon die „Treppenliftentscheidung“ des Bundesverfassungsgerichts für die Abwägung von Mieterinteressen und Vermieterinteressen im Rahmen eines Duldungsanspruchs aus § 242 BGB zum Einbau eines Treppenlifts im Hausflur: BVerfG, , Beschluss vom 28.3.2000 - 1 BvR 1460/99, NZM 2000, 539

⁴⁰ AG Stuttgart, Urteil vom 30.3.2021 - 37 C 2283/20, BeckRS 2021, 22354 = WuM 2021, 483 ff mit Anmerkung von Knabbe – für eine aus Klimaschutz- und Umweltschutzgesichtspunkten erwünschte Solaranlage auf dem Balkon

- sie baurechtlich zulässig,
- optisch nicht störend,
- leicht zurückbaubar
- fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert worden ist, und wenn
- keine erhöhte Brandgefahr oder sonstige Gefahren von der Anlage ausgehen.

Spannend bleibt, ob ein solcher allgemeiner Duldungsanspruch auch dann für die gewollte Herstellung von Ladeinfrastruktur angenommen werden kann, wenn der Mieter sich nicht auf die speziellere Anspruchsgrundlage in § 554 BGB stützen kann. Mit der Grundregel „lex specialis derogat legi generali“ muss das verneint werden. Denn der Gesetzgeber des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes wollte die Möglichkeiten zur Herstellung von E-Ladeinfrastruktur im Detail und damit abschließend regeln. Das spricht entscheidend dafür, dass bei Fehlen der Anspruchsvoraussetzungen keine allgemeine Ergebniskorrektur über § 242 BGB möglich sein soll, weder in Form einer Einrede gegen ein Unterlassungs- und Entfernungsverlangen des Vermieters nach eigenmächtigem Einbau, noch in Form eines originär zu verstehenden Anspruchs als causa (§ 194 Abs. 1 BGB) selbst. Denn nach richtiger Auffassung wird der Grundsatz von Treu und Glauben allenfalls als Einrede und Möglichkeit zur Ergebniskorrektur gesehen, nicht aber mit eigener anspruchsbegründender Wirkung. Vor allem brandmarkt der Gesetzgeber deutlich den eigenmächtigen Einbau ohne vorher erteilte Erlaubnis als vertragswidrig⁴¹. Dann aber kann er nicht im Nachhinein über das „Vehikel Treu und Glauben“ legitimiert werden.

III. Folgeprobleme

1. Koordinierung parallel erhobener Duldungsansprüche?

Für die Praxis typisch sind Koordinierungsprobleme im Falle mehrerer gewünschter E-Ladestationen gerade in größeren Hausanlagen. Ursachen hierfür können nicht nur zeitlich hintereinander erfolgende und deshalb in der Bauausführung nicht abgestimmte Duldungswünsche sein, sondern vor allem dann auftauchende Probleme in der Leitungskapazität der Hausversorgung.

Beispiel:

Nachdem bereits 27 andere Mietparteien die Duldung des Einbaus einer Wallbox zum Laden von E-Fahrzeugen beantragt hatten, wollte der 28. antragstellende Mieter auch die Montage durch ein selbst ausgewähltes Fachunternehmen beim Vermieter durchdrücken. Der Hintergrund:

Das Angebot des ausgewählten Fachunternehmers sah nur einen Herstellungspreis von ca. 1700 € vor, berechnete aber keine zusätzliche monatliche Strompauschale pro Fahrzeug und auch keine entsprechende Nutzungspauschale für die Box. Der Haken: Der vorhandene Hausanschluss gestattete nur den Anschluss von maximal 20 E-Ladeeinrichtungen; alles andere führte zur Überlastung des Stromanschlusses. Der Vermieter, der alle Mietparteien gleich behandelt wissen wollte und „Patchwork“ in der Stromversorgung seines Hauses vermeiden wollte, verwies auf die örtlichen

⁴¹ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 87, 2. Abs.

Stadtwerke als Energieversorger. Nur die Stadtwerke könnten auch andere leistungsfähigere Transformatoren zur Verfügung stellen und das vorhandene Leitungsnetz entsprechend ertüchtigen, damit gefährliche Überlastungen vermieden werden könnten. Die Stadtwerke aber berechneten in ihrem Angebot einen Anschlusspreis von ca. 1400-1500 €, sahen zusätzlich aber eine monatliche Nutzungspauschale für die Ladegeräte und eine Strompauschale pro Fahrzeug vor. Das wollte der Mieter – weil zu teuer - nicht.

Das Gesetz selbst zieht die Grenze des Erlaubnis- und Duldungsanspruchs bei der Zumutbarkeit der Baumaßnahmen und des nachmaligen Betriebs der Ladeinfrastruktur für den Vermieter und die Mieter-Nachbarn. Diese Grenze der Zumutbarkeit hat das AG München⁴² in einem Fall einer großen Wohnanlage mit ca. 200 Wohnungen und ebenso vielen Stellplätzen gezogen: Der Duldungsanspruch des Mieters aus § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB scheiterte an Abs. 1 Satz 2 der Vorschrift. Denn das Duldungsverlangen sei dem Vermieter unzumutbar. Er wolle eine Gleichbehandlung für alle antragstellenden Mieter, was nur durch die beauftragte Umrüstung seitens der Stadtwerke machbar sei. Andernfalls müsse der Vermieter den anderen Antragstellern wegen erreichter Auslastung des Hausanschlusses und wegen sonst drohender Überlastung den Einbau einer E-Ladeeinrichtung verweigern. Das sei sowohl dem Vermieter als auch den Mieter-Nachbarn nicht zuzumuten. Anders formuliert: Sonderrechte für Einzelne auf Kosten der Gemeinschaft deckt der Duldungsanspruch nicht ab.

Auch Aspekte des Klimaschutzes spielen bei der Abwägung der Zumutbarkeit eines Duldungsverlangens zur eigenen Errichtung von E- Ladeeinrichtungen eine Rolle, so der Gesetzgeber selbst ausdrücklich. Dann aber entspricht es seinem Willen, gerade in mehr Hausanlagen möglichst viele E-Ladepunkte zu realisieren, um möglichst viele Elektrofahrzeuge auf die Straße zu bringen. Denn nur so kann einer möglichst effektiven Verkehrswende Vorschub geleistet werden.

2. Rückbau bei Vertragsende?

Der Mieter ist bei Vertragsende im Rahmen von § 546 Abs. 1 BGB grundsätzlich zum Rückbau unternommener baulicher Veränderungen verpflichtet. Das betont der Gesetzgeber auch für den neu geschaffenen Duldungsanspruch aus § 554 Abs. 1 S. 1 BGB⁴³. Insbesondere muss der Mieter bei Auszug alle baulichen Veränderungen rückgängig machen, die er ohne Zustimmung des Vermieters - also rechtswidrig - vorgenommen hat.

Als Ausnahme hierzu muss er bauliche Veränderungen nicht beseitigen, wenn

- der Vermieter den Veränderungen ohne Entfernungsvorbehalt zugestimmt hat. Dabei muss es sich auf Dauer angelegte, über das Mietverhältnis hinausreichende Wertverbesserungen handeln, die nur mit einem erheblichen Kostenaufwand wieder zu beseitigen sind;⁴⁴ in allen anderen Fällen hindert auch die Zustimmung des Vermieters eine Rückbaupflicht des Mieters bei Vertragsende nicht,

⁴² AG München, Urteil vom 1.9.2021 - 416 C 6002/21, juris

⁴³ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 87, 1. Abs.; hinweisend auch Weidenkaff, in: Grüneberg, Kurzkommentar zum BGB, 81. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 6

⁴⁴ OLG Frankfurt/Main, WM 1992, S. 56; LG Münster, WM 1999, S. 515; LG Hamburg, WM 1988, S. 305; a.A. LG Berlin, MDR 1987, S. 234

- der Vermieter auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes (konkludent) verzichtet hat,
- der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Räume so umbauen will, dass die Arbeiten des Mieters ohnehin dabei beseitigt werden müssen.⁴⁵
- die Wohnung erst durch die Veränderung in einen vertragsgemäßen Zustand gebracht wurde⁴⁶ oder wenn der Einbau notwendig war, um die Wohnung oder einen Raum zweckentsprechend benutzen zu können,⁴⁷
- bei Abschluss des Mietvertrags für eine renovierungsbedürftige Wohnung vereinbart wurde, dass der Mieter Arbeiten durchführt, die zu einer Wertverbesserung führen⁴⁸, und wenn
- es sich um bauliche Veränderungen handelt, die der Mieter zur Zeit der ehemaligen DDR vorgenommen hat. Sie richten sich auch heute noch nach dem Zivilgesetzbuch der DDR.⁴⁹ Hier muss der Mieter die Baumaßnahme nur rückgängig machen, wenn er sie ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen hat. Haben die baulichen Veränderungen aber zu einer Verbesserung der Wohnung geführt, die im – damaligen - gesellschaftlichen Interesse lag, so kommt es auf die Zustimmung des Vermieters nicht an. Selbst eine fehlende Zustimmung führt daher in diesem Fall nicht zu der Pflicht des Mieters, in diesen Fällen die Einbauten rückgängig zu machen.

Unbenommen davon ist ein Rückbauanspruch des Vermieters durch § 242 BGB begrenzt⁵⁰. Das OLG Frankfurt/Main führt dazu wörtlich aus:

„Von der Beseitigungspflicht des Mieters gibt es jedoch Ausnahmen. Sie kann u. a. entfallen, wenn es sich um auf Dauer angelegte, über das Mietverhältnis hinausreichende Wertverbesserungsmaßnahmen handelt (z. B. Einbau eines Kachelvollbades, Austausch von Kohleöfen gegen Nachtspeicherheizung, Festverlegung eines hochwertigen Teppichbodens), die nur mit erheblichem Kostenaufwand beseitigt werden können und deren Entfernung das Mietobjekt in einen schlechteren Zustand zurückversetzen würde. Hier kann erwartet werden, daß der Vermieter bei Erteilung der Erlaubnis einen Entfernungsvorbehalt macht (Sternel, IV 603 m.w.N.). Daneben kann der Vermieter auch rechtsmißbräuchlich handeln, beispielsweise, wenn er die Entfernung verlangt, obwohl der Nachmieter bereit ist, die Maßnahme oder deren Ergebnis als eigene zu übernehmen und sich zur Entfernung nach Ablauf seiner Mietzeit verpflichtet (Sternel, IV 605).“⁵¹

Der Gesetzgeber hat sich diese Wertung in den Gesetzesmaterialien zu § 554 BGB ausdrücklich zueigen gemacht⁵². Treuwidrigen Rückbauverlangen muss der Mieter also nicht nachkommen.

Der Gesetzgeber bezieht sich als Beispiel eines treuwidrigen Rückbauverlangens insbesondere auf das Rückbauverlangen geschaffener Leitungsinfrastruktur, wenn sie nach dem Auszug des Mieters noch verwendet werden kann⁵³. Mit diesem Wertungsansatz wird deshalb bei Vertragsende ein Rückbauanspruch des Vermieters in Bezug auf E-Ladeeinrichtungen in aller Regel scheitern; dies zumindest dann, wenn

⁴⁵ BGH, WM 1986, S. 57

⁴⁶ LG Mannheim, ZMR 1969, S. 282

⁴⁷ AG Dortmund, WM 1992, S. 125

⁴⁸ BGH, WM 1994, S. 201

⁴⁹ BGH, WM 1999, S. 334; BGH, ZMR 1997, S. 174

⁵⁰ OLG Frankfurt/Main, Urteil vom 19.12.1991 - 6 U 108/90, Rn. 181 der Entscheidungsgründe nach juris;

⁵¹ OLG Frankfurt/Main, Urteil vom 19.12.1991 - 6 U 108/90, Rn. 181 der Entscheidungsgründe nach juris

⁵² Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 87, 1. Abs

⁵³ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 87, 1. Abs.

sie fachgerecht hergestellt und mangelfrei sind, sodass sie ihren Zweck noch weiter erfüllen können.

Ungeklärt ist, wie zu bewerten ist, wenn der Vermieter selbst bei vorhandenen einzelnen Ladepunkten einzelner Mieter zum Beispiel in einer Tiefgarage insgesamt für jeden Stellplatz E-Mobilität ermöglichen will. Denn dann ist die geschaffene Einzeleinrichtung technisch überflüssig und stört; entweder kann sie dann nicht mehr nach Vertragsende weiter verwendet werden, oder ihre Verwendung neben einer zusätzlich realisierten Gesamtlösung wird sinnlos.. Offen ist, ob der Gesetzgeber mit der Formulierung

„Dies (erg. Annahme eines treuwidrigen Rückbauverlangens, der Verf.) kommt insbesondere im Hinblick auf vom Mieter installierte Elektroleitungen in Betracht, die nach dessen Auszug noch verwendet werden können.“⁵⁴

einen rein technischen Blickwinkel verfolgt oder in generalisierender Betrachtungsweise auch ein nach Vertragsende geändertes Gesamtkonzept in der Versorgung mehrerer Mieter mit E-Lademöglichkeiten verfolgt.

Klar ist nur, dass er sich auf die Leitungsinfrastruktur bezieht, nicht auf die Lademöglichkeiten (Wallbox oder Ladesäule) selbst. Sie unterliegen also auf jeden Fall einem Rückbauanspruch des Vermieters. Dann aber gibt es gleich zweifach ein Regelungsinteresse des Vermieters im Hinblick auf eine Rückbaupflicht: Zum einen ist das Schicksal der hergestellten Ladepunkte selbst nach Vertragsende zu regeln, zum anderen soll sich der Mieter zu einem etwaigen Wegnahmerecht oder zur Frage einer Abgeltung durch den Vermieter und deren Höhe im Hinblick auf die Leitungsstruktur mit dem Vermieter einigen, damit bei Vertragsende denkbaren Streitigkeiten dazu vorgegriffen werden kann.

Nach der hier vertretenen Auffassung muss es deshalb insgesamt einen Rückbauanspruch des Vermieters gegen den Mieter geben; denn er modernisiert mit der Herstellung einer völlig neuen Anlage mit Gesamtversorgung mehrerer oder aller Mieter flächendeckend und trägt dem Anliegen des Gesetzgebers nach möglichst effektiver Verbreitung der E-Mobilität Rechnung. Zusätzlich ist zu berücksichtigen: Wenn der Vermieter durch ein eigenes modernisierendes Bauprogramm den Erlaubnisanspruch des Mieters zu Fall bringen kann, muss dieser Rechtsgedanke auch hier fruchten und einen Rückbauanspruch dann wieder aufleben lassen - gerade unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben.

3. Fernwirkung auf eine Entschädigungspflicht des Vermieters bei Vertragsende bei zurückgelassenen Einbauten etc.?

Greift der Rückbauanspruch des Vermieters bei Vertragsende nach den hier gefundenen Ergebnissen für eine geschaffene oder verbesserte Ladeinfrastruktur zum Betrieb von E- Mobilität nach der Wertung des Gesetzgebers und entgegen der hier vertretenen Ansicht für die Leitungsstruktur nicht, so sind Fernwirkungen zu untersuchen, wenn der Mieter sein Wegnahmerecht nicht ausüben möchte. Denn dann stellt sich wie schon gesagt die Frage einer Abgeltung für die Baumaßnahmen dem Grunde und der Höhe nach. Einerseits ergibt sich dann Streitpotenzial um eine etwaige Abgeltungspflicht des Vermieters und um die Höhe einer solchen Entschädigung; andererseits ist es zusätzlich denkbar, dass der Vermieter die geschaffenen Einbauten/Einrichtungen nicht übernehmen, sondern durch technisch aktuellere

⁵⁴ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 87, 1. Abs.

Einbauten ersetzen möchte. Vor allem kann es dann in seinem Interesse liegen, im Wege der Modernisierung Einrichtungen/Einbauten zugunsten der gesamten Mietergemeinschaft zu schaffen. Wirtschaftlich betrachtet müsste er dann eventuell für etwas zu übernehmendes zahlen, das technisch veraltet ist und durch selbst geplante Modernisierungsmaßnahmen obsolet wird.

Mangels vertraglicher Abreden dazu ist die Höhe der Abgeltung für eingebrachte Mieterinvestitionen problematisch. Zunächst kommt es darauf an, ob die Maßnahmen den Interessen des Vermieters und seinem wirklichen oder mutmaßlichen Willen entsprochen haben oder ob und - wenn ja - in welcher Höhe der Vermieter durch die Leistungen des Mieters bereichert ist (§§ 539 Abs. 1, 536 a Abs. 1 Nr. 2 BGB, §§ 536 a Abs. 2, 539 BGB, §§ 677, 683, 670 BGB, §§ 812, 818 Abs. 2 BGB oder schließlich §§ 539 Abs. 1, 677, 684 Satz 1, 812 ff BGB). Maßgeblich sind dann nicht die unternommenen Investitionen der Höhe nach, sondern die Vermögensmehrung des Vermieters, gegen deren Ausgleich er sich häufig mit dem Hinweis auf eine aufgedrängte Bereicherung zur Wehr setzen kann. Der daraus entstehende Streit hat Auswirkungen vor allem im Bereich der Wohnungsmiete.

a) Wohnungsmiete

Mangels anderslautender vertraglicher Vereinbarungen bleibt es dem Mieter unbenommen, die geschaffenen Einrichtungen bei Vertragsende wegzunehmen (§ 539 Abs. 2 BGB). Er muss dann den ursprünglichen Zustand der Wohnung und der mitgemieteten Nebenflächen (zum Beispiel Stellplatz) wiederherstellen. Der Vermieter kann die Wegnahme durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden (§ 552 Abs. 1 BGB), es sei denn, der Mieter kann ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme geltend machen. Die Entschädigung richtet sich nach dem Anschaffungswert und der Abnutzungsdauer. In der Wohnungsmiete ist die Zahlung eines „angemessenen Ausgleichs“ für den Mieter Pflicht - der Wohnungsmietvertrag kann das Wegnahmerecht ohne diesen Ausgleich nicht ausschließen (§ 552 Abs. 2 BGB).

b) Gewerberaummiete

§§ 552 Abs. 2, 539 Abs. 2 BGB gelten in der Gewerberaummiete nicht. Deshalb ist es hier möglich, das Wegnahmerecht des Mieters entschädigungslos auszuschließen (§§ 552 Abs. 1, 578 Abs. 2 BGB). Der eingangs skizzierte Konflikt ergibt sich dann nicht.

c) Zwischenfazit

Es liegt nicht nur im Interesse des Vermieters, sondern im allseitigen Interesse, all diesen Imponderabilien zu entgehen. Denn der Gesetzgeber selbst will der Verbreitung von E-Ladeinfrastruktur Vorschub leisten, sie im Gegenteil nicht beschweren. Alles das spricht wie bereits hergeleitet für eine Vereinbarung zu den aufgeworfenen Fragen zwischen den Parteien.

IV. Vermeidung durch „Umsteuerung“ (Modernisierungsinitiative des Vermieters)

Will sich der Vermieter der angesprochenen technischen und rechtlichen Probleme von vornherein entledigen, so kann er dies unabhängig von einem erhobenen Duldungsanspruch des Mieters durch seinen Entschluss, selbst zu modernisieren und E-Ladestruktur herzustellen, erreichen. Selbst einem bereits erhobenen Erlaubnis- und Duldungsanspruch des Mieters wäre dann die Grundlage entzogen⁵⁵.

1. Wohnungsmiete

Zunächst kann der Vermieter die entstandenen Baukosten als Modernisierung (Verbesserung des Gebrauchswerts der Mietsache und Wohnwertverbesserung - § 555 b Nr. 4 und 5 BGB) durch eine einseitig erklärte Mieterhöhung auf den Mieter abwälzen (§§ 559 ff BGB). Dabei ist zu beachten, dass die Baumaßnahme mindestens 3 Monate vor ihrem Beginn schriftlich angekündigt werden muss (§ 555 c BGB).

Statt dieses einseitigen Vorgehens können Vermieter und Mieter auch eine Modernisierungsvereinbarung⁵⁶ einschließlich einer Abrede über die dann zukünftig geschuldete Miete schließen (§ 555 f BGB).

Schon der Gesetzgeber betont zum Mietrecht beide Möglichkeiten als Modernisierungsmaßnahme, wenn der Vermieter selbst Ladeinfrastruktur herstellt⁵⁷. Stellt er für die Hausbewohner allgemein Ladeinfrastruktur her, so richtet sich die Aufteilung der entstandenen Kosten innerhalb der Berechnungsgrundlage für die nach Modernisierung erhöhte Miete nach § 559 Abs. 3 BGB⁵⁸.

Alternativ ist eine Mieterhöhung im Vergleichmietensystem zum Beispiel nach einem existierenden Mietspiegel als Begründungsmittel möglich, der auf den modernisierten Zustand der Wohnung abstellt. Schließlich sind Kombinationsmöglichkeiten zwischen beiden Formen der Mieterhöhung umsetzbar⁵⁹.

2. Gewerberaummiete

Analog zum Wohnungsmietrecht trifft auch den Gewerberaummieter die Duldungspflicht für Modernisierungsmaßnahmen (§§ 578 Abs. 2 S. 1, §§ 555b, 555c Absatz 1 bis 4, § 555d Absatz 1 bis 6, § 555e Absatz 1 und 2, § 555f BGB).

Anders als beim Wohnraummietrecht (vgl. dort §§ 559 ff BGB) kennt das Gewerberaummietrecht keinen Vorbehalt halb zwingender Normen; Vereinbarungen dürfen dort also auch zum Nachteil des Mieters im AGB-rechtlich zulässigen Rahmen (Verbot unangemessener Benachteiligung) getroffen werden. Es kennt auch keinen gesetzlichen Mieterhöhungstatbestand nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen. Diesbezügliche vertragliche Vereinbarungen sind aber

⁵⁵ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 89, 2. Abs.

⁵⁶ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 89 vorl. Abs.; ausführlich zur Modernisierungsvereinbarung bereits, Horst, Die Vereinbarung zur Durchführung energetischer Baumaßnahmen, DWW 2011, S. 246 ff.

⁵⁷ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 89, vorl. Abs

⁵⁸ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 89, vorl. Abs. a. E.

⁵⁹ BGH, Urteil vom 16.12.2020 - VIII ZR 367/18, IMR 2021, 95 = BeckRS 2020, 38348 = NZM 2021, 297; dazu ausführlich, Horst, Kombinationsmöglichkeiten bei der Mieterhöhung im Zusammenhang mit Modernisierungen, DWW 2021, S. 284 ff

zulässig⁶⁰. Sie müssen auch nicht an die aus dem Wohnraummietrecht bekannte Regel anbinden, einen Modernisierungszuschlag von 8 Prozent der Jahresmiete zu fixieren. Vereinbart werden können z.B. auch 14 Prozent. Die aus dem Wohnrecht bekannten Mitteilungspflichten des Vermieters als Voraussetzung einer entstehenden Duldungspflicht des Mieters gelten auch im Gewerberaummietrecht. Ebenso kann der Mieter seine Aufwendungen ersetzt verlangen, die er im Zusammenhang mit der Durchführung der Baumaßnahmen des Vermieters hatte. Auf Verlangen hat der Vermieter einen Vorschuss zu leisten.

Da § 578 Abs. 2 S. 1 BGB für Gewerberaummietverhältnisse und für Mischmietverhältnisse mit dem Schwergewicht auf dem gewerblichen Teil nicht auf § 555d Abs. 7 BGB verweist, können abweichende Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien auch im Hinblick auf die Duldungspflicht getroffen werden. Allerdings sind vom Gesetz abweichende oder ergänzende formularvertragliche Vereinbarungen an der Generalklausel des § 307 BGB und Individualabreden an den §§ 138, 242 BGB zu messen⁶¹.

V. Lösung durch Vertragsgestaltung

1. Halbzwingender Charakter des Duldungsanspruchs – Vereinbungsverbot zum Nachteil des Mieters

Für jede Form der Vereinbarung gilt § 554 Abs. 2 BGB; die Norm ist halb zwingend ausgestaltet, nicht nur im Wohnungsmietrecht, sondern über § 578 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 BGB auch in der Gewerberaummiете. Abweichende Vereinbarungen sind auch dort im Unterschied zum Modernisierungsmietrecht nur zu Gunsten des Mieters, jedoch nicht zu seinem Nachteil, erlaubt. Im Vergleich zieht das Gesetz den Rahmen des kautelarjuristisch Erlaubten also deutlich enger. Deshalb muss als Vorstufe der Inhaltskontrolle nach AGB-Recht bei der Wohnraummiете wie bei der Gewerberaummiете zunächst die modifizierende Vertragsvereinbarung selbst nach Bürgerlichem Recht wirksam sein.

Als Beispiele unzulässiger Vereinbarungen nennt der Gesetzgeber in seiner Begründung solche, die den Anspruch des Mieters ausschließen oder beschränken, oder die gesetzlich vorgeschriebene Interessenabwägung beschneiden.⁶²

Abgesehen davon muss Betrachtungsmaßstab zur Diagnose eines Verstoßes gegen den halb zwingenden Charakter der Norm das hier vorgestellte gesetzliche Leitbild des neuen § 554 BGB sein. Kernbestandteil dieses Leitbildes ist der Untergang des Anspruchs im Falle der Unzumutbarkeit des Erlaubnisverlangens aus Sicht des Vermieters und der Mieter-Nachbarn (§ 554 Abs. 1 Satz 2 BGB). Dabei darf der zugrundeliegende Abwägungsprozess im Einzelfall weder eingeschränkt noch blockiert werden, sondern muss im gesetzlich vorgegebenen Maße uneingeschränkt möglich bleiben⁶³. Geregelt werden können aber ohne Verstoß gegen dieses Leitbild Kriterien, die bereits nach der Vorstellung des Gesetzgebers einen

⁶⁰ LG Berlin, Beschluss vom 13.4.2021 – 51 S 16/20, ZMR 2021, S. 738

⁶¹ Vgl. im Einzelnen zur Wirksamkeit von Formulklauseln zur Duldungspflicht und zur Modernisierung im Gewerbemietverhältnis: Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 9. Aufl. 2004, Rn. 636; Rittner, Der Gewerberaummietvertrag, 3. Auflage 1999, Rn. 632; auch Fritz, Gewerberaummietrecht, 4. Aufl. 2005, Rn. 120

⁶² Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 90, 5. Abs.

⁶³ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 86, letzter Abs.

Unzumutbarkeitsschluss nach sich ziehen. Belässt man es bei diesem Regelungsumfang, konturiert man lediglich den unbestimmten Rechtsbegriff der „Unzumutbarkeit“, verlässt das gesetzliche Leitbild aber nicht - und schon gar nicht zum Nachteil des Mieters.

Als regelungsbedürftige Punkte mit Bedeutung für das Vermieterinteresse innerhalb der Abwägung eines Unzumutbarkeitsschlusses werden diskutiert⁶⁴:

- Folgekosten, im Gesetz nicht geregelt
- zusätzliche Wartungs- und Prüfarbeiten
- erweiterte Verkehrssicherungspflichten
- Kosten für ergänzende Sach- und Haftpflichtversicherungen; Haftungsfragen, im Gesetz nicht geregelt
- sonstige Betriebskosten, zum Beispiel zusätzlicher Stromverbrauch durch den Betrieb der Ladeeinrichtung
- Generierung der Duldungspflichten anderer Mieter-Nachbarn, soweit diese durch die Baumaßnahmen betroffen sind; auch wenn der Vermieter nicht der Bauherr einer aus Sicht der übrigen Mieter modernisierenden Baumaßnahme sein muss. Die Annahme einer Duldungspflicht erscheint aber deshalb besonders problematisch, weil es hier um eine Baumaßnahme ohne Wohnungsbezogenheit für die Mieter-Nachbarn geht
- Mietminderungen der Mieter-Nachbarn, soweit in deren Gebrauchsrechte eingegriffen wird.

Tatsächlich kann es keinem Zweifel unterliegen, dass die Regelung aller genannten Punkte im berechtigten Interesse des Vermieters liegt. Deshalb ist nach der hier vertretenen Auffassung eine solche vom Vermieter verlangte Vereinbarung unter Zumutbarkeitsgesichtspunkten von besonderer Bedeutung. Das unterstreicht der Gesetzgeber selbst ausdrücklich⁶⁵. Wörtlich heißt es:

„(§ 554) Abs. 1 Satz 1 (BGB) stellt an die Entstehung des Anspruchs auf Erlaubnis einer baulichen Veränderung geringe Anforderungen. Deshalb ist die in Abs. 1 Satz 2 geregelte Möglichkeit des Ausschlusses des Anspruchs von besonderer Bedeutung“.

Folgerichtig zieht Flatow daraus wörtlich den Schluss:

„Ohne weitere Voraussetzungen wird also die Einwendungslast für den Ausschlussbestand des § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB auf den Vermieter verlagert.“⁶⁶

Auch dieser Ansatz unterstreicht die Streitverhütende Notwendigkeit einer detaillierten Regelung zwischen den Parteien. Freilich muss eine Vereinbarung wie gezeigt eine konkrete Abwägung im Einzelfall weiterhin gewährleisten - nur dann ist dem gesetzlichen Leitbild von § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB Genüge getan.⁶⁷

Unabhängig von der gebotenen Abwägung im einzelnen Fall führen die ohne ergänzende Regelungen dazu eintretenden Beeinträchtigungen, Folgekosten und

⁶⁴ Flatow, in Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 16 mit weiteren Nachweisen

⁶⁵ Vgl. wörtlich: Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 86, letzter Absatz

⁶⁶ Wörtlich: Flatow, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 10 am Ende; vgl. auch a. a. O., Rn. 18; BVerfG, Beschluss vom 28.3.2000 - 1 BvR 1460/90, NZM 2000, 539, 540

⁶⁷ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 86, letzter Absatz

dauernden Lasten für den Vermieter deshalb zur Annahme einer Unzumutbarkeit⁶⁸ und damit zu einem Erlöschen des Erlaubnisanspruchs (§ 554 Abs. 1 Satz 2 BGB). Anders gesagt: Ohne Vereinbarung kein Duldungsanspruch⁶⁹.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit entsprechen mit diesem Ansatz folgende Regelungsinhalte dem gesetzlichen Leitbild:

- Vorbehalt eigener Herstellung von E-Ladeinfrastruktur aus Anlass eines erhobenen Duldungsanspruchs oder auch unabhängig davon; schon nach dem Ansatz des Gesetzgebers⁷⁰ kann der Vermieter selbst ausführen oder sich dazu binnen zumutbarer Frist verpflichten und so den Anspruch des Mieters niederschlagen,
- Konkretisierungsgebot im Hinblick auf die gewünschte Baumaßnahme als notwendiger Anspruchsinhalt⁷¹, denn ohne klare Angaben weiß der Vermieter nicht, was von ihm verlangt wird; vor allen Dingen ist ihm die Überprüfung nicht möglich, ob ihm die Erteilung der Erlaubnis zumutbar ist oder nicht⁷²,
- Ausführung durch Fachhandwerker/Fachunternehmer; eine Fachunternehmerbescheinigung ist bereits aus rechtlichen Gründen notwendig⁷³ und dient auch dem Nachweis einer beachteten Verkehrssicherungspflicht innerhalb der Bauphase,
- Vermieterwahlrecht bei der Auswahl des Handwerkers⁷⁴, um zeitlich und technisch notwendige Koordinierungsmaßnahmen bei der Herstellung der Ladeinfrastruktur insbesondere in größeren Objekten gewährleisten zu können (sonst Grenze der Unzumutbarkeit überschritten - § 554 Abs. 1 S. 2 BGB),
- Haftpflichtversicherung, abgeschlossen durch den Mieter, die die Haftung des Vermieters aus seiner nach Einbau der Ladeeinrichtung erweiterten Verkehrssicherungspflicht abdeckt⁷⁵; denn eine solche Verkehrssicherungspflicht ist für den Vermieter anzunehmen, weil der Gesetzgeber von einem Anspruch auf Zustimmung zu einer Vertragsänderung ausgeht⁷⁶ und deshalb angenommen werden muss, das die geschaffene Ladeeinrichtung dann mit zur Mietsache zählt; zumindest ist aber von einer insgesamten Verkehrssicherungspflicht für Immobilie und Grundstück samt aller technischen Einrichtungen im Verhältnis zu Dritten auszugehen,

⁶⁸ So zu Recht: Flatow, in Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 18

⁶⁹ So schon Horst, DWW 2021, 6, 7 und 11: zustimmend: Flatow, in Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 28; ebenso die „Treppenliftentscheidung“ des Bundesverfassungsgerichts für die Abwägung von Mieterinteressen und Vermieterinteressen im Rahmen eines Duldungsanspruchs zum Einbau eines Treppenlifts im Hausflur gerade in Bezug auf gesteigerte Verkehrssicherungspflichten und gesteigerter Haftungsrisiken als Folge des Einbaus: BVerfG, Beschluss vom 28.3.2000 - 1 BvR 1460/99, NZM 2000, 539 - insbesondere Leitsatz 3b; darauf verweist auch: Flatow, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zu Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 18

⁷⁰ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 89, 2. Abs.

⁷¹ Flatow, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 28

⁷² Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 88

⁷³ Die Installation von Ladeinfrastruktur zur Herstellung von E-Mobilität ist Aufgabe eines Fachmanns und gehört nicht in die Hände von Laien. Deshalb könnte der Vermieter Unzumutbarkeit einwenden, wenn der Mieter ihm kein Fachunternehmen nachweist, dass die Technik installiert. Notwendig ist ohnehin eine Fachunternehmerbescheinigung - auch gegenüber dem Energieversorger.

⁷⁴ Flatow, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 19; vgl. jetzt ebenso AG München, Urteil vom 1.9.2021 - 416 C 6002/21, juris

⁷⁵ Flatow, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 19; ebenso: Weidenkaff, in: Grüneberg, Kurzkomentar zum BGB, 81. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 4

⁷⁶ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 87, 2. Abs.; vgl. auch Weidenkaff, in: Grüneberg, Kurzkomentar zum BGB, 81. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 3

- Übernahme der notwendig werdenden Kontroll- und Wartungsarbeiten durch den Mieter⁷⁷, bzw. der anfallenden Kosten hierfür (Rechtsgedanke der Kostenregelung in § 554 Abs. 1 S. 1 BGB – eine schon gesetzlich fehlende Instandhaltungspflicht des Vermieters aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB lässt sich allerdings nicht annehmen, nur weil die später geschaffene Ladeeinrichtung nicht zum ursprünglich vertragsgemäß geschuldeten technischen Umfang der Mietsache gehört),
- Übernahme der zusätzlichen laufenden Betriebskosten (gesetzlich zugelassene abweichende Vereinbarung nach § 556 a Abs. 1 Satz 1 BGB)⁷⁸,
- Übernahme der laufenden Instandhaltung und der Instandsetzung der Ladesäule/der Wallbox - natürlich nicht als Betriebskosten (§ 1 Absatz 2 Nr. 2 BetrKV), sondern als Folgekosten⁷⁹; schon aus Gründen der Rechtssicherheit als Klarstellung veranlasst⁸⁰,
- Ausgleich minderungsbedingt erlittener Mietausfallschäden⁸¹ des Vermieters durch den anspruchstellenden Mieter;⁸² zwar besteht nach dem gesetzlichen Leitbild ein solcher Regressanspruch nur im Falle verschuldensgetragenen rechtswidrigen Handelns. Hier würde der Mieter aufgrund eines geltend gemachten gesetzlichen Duldungsanspruchs allerdings nicht rechtswidrig handeln. Zu bedenken ist aber, dass der Gesetzgeber selbst die (realisierte) Gefahr eintretender Mietminderungen als für den Vermieter unzumutbar betrachtet⁸³ (§ 554 Abs. 1 Satz 2 BGB). Deshalb muss sich der Mieter auch zur Übernahme eines Mietregresses verpflichten dürfen, um diesem Zumutbarkeitsgesichtspunkt Rechnung zu tragen. Dies entspräche dem gesetzlichen Leitbild von § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB,
- Verzicht auf das Wegnahmerecht durch den Mieter, wenn zum Beispiel die installierte Ladeinfrastruktur auch auf das Interesse des Vermieters stößt und der Mieter auf diese Belange des Vermieters Rücksicht nimmt⁸⁴; allerdings in der Wohnungsmiete wegen § 552 Abs. 2 BGB nur gegen finanziellen Ausgleich vereinbar⁸⁵.

Für die zusätzliche Kautions (§ 554 Abs. 1 Satz 3 BGB) wurde bereits erarbeitet, dass eine Vereinbarung darüber mit der Erlaubnis des Vermieters verknüpft werden darf⁸⁶. Allerdings bleibt zu klären, ob eine Vereinbarung, die eine solche zusätzliche Sicherheit zwingend vorgibt, noch mit dem gesetzlichen Leitbild zu vereinbaren ist⁸⁷ oder nicht. Bedenkt man allerdings, dass der Vermieter seiner Erlaubnis von der Leistung dieser zusätzlichen Sicherheit abhängig machen kann, soweit ihm nur dann die Erteilung der Erlaubnis zugemutet werden kann⁸⁸, lässt sich diese Frage umgehen und kann offenbleiben. Denn die Möglichkeit zur Leistung einer zusätzlichen Sicherheit

⁷⁷ Flatow, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 19

⁷⁸ Flatow, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 19

⁷⁹ Flatow, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 19, 20, 26

⁸⁰ Zutreffend: Flatow, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 26

⁸¹ Dazu: Flatow, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 26

⁸² Flatow, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 19, 26 a. E.

⁸³ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 88 6. Abs.

⁸⁴ Flatow, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 19

⁸⁵ Dazu näher unter III. 3. a)

⁸⁶ Dazu näher unter II. 5)

⁸⁷ Bejahend: Weidenkaff, in: Grüneberg, Kurzkommentar zum BGB, 81. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 5 – Vereinbarung zweckmäßig

⁸⁸ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 88 vorl. Abs. und S. 90, 4. Abs.

soll dazu dienen, denkbare Einwände und Risiken des Vermieters zu beseitigen.⁸⁹ Flatow⁹⁰ sieht ein regelmäßig abzusicherndes Rückbauinteresse des Vermieters und zieht daraus den Schluss, dass der Vermieter deshalb ebenso Anspruch auf eine zusätzliche Mietsicherheit hat. Nach der hier vertretenen Auffassung führt der Wertungsansatz des Gesetzgebers zur Annahme des Gegenteils (regelmäßig kein Rückbauinteresse)⁹¹. Von einem Rückbauinteresse ist deshalb nur in absoluten Ausnahmefällen auszugehen. Im Rückschluss auf die Vereinbarkeit von zusätzlichen Kauttionen hat dies aber keine Auswirkungen; denn das Gesetz erlaubt dem Mieter ja gerade, sich zur Leistung einer zusätzlichen Mietsicherheit zu verpflichten (§ 554 Abs. 1 Satz 3 BGB). Also weicht der Vollzug dieser Möglichkeit auch nicht vom gesetzlichen Leitbild ab.

2. Motivlage des Vermieters

Vertragsgestaltungen bieten sich vor allem dann an, wenn man damit dispositives Gesetzesrecht ausformen und besondere Interessen berücksichtigen möchte. Aus Mietersicht mag es in Einzelfällen solche Interessenlagen geben; in aller Regel sieht der Mieter allerdings sein Interesse an der Schaffung einer E-Ladeeinrichtung schon durch den gesetzlichen Erlaubnis- und Duldungsanspruch gegenüber dem Vermieter gewahrt.

Stellt man auf die Interessenlage des Vermieters ab, der regelmäßig im Bereich der Wohnungsmiete ein Formularwerk stellt, so sind folgende Motivansätze denkbar:

- Der Vermieter will einen Erlaubnis- und Duldungsanspruch des Mieters grundsätzlich blockieren. Das geht nach dem gesetzlichen Leitbild nur, wenn er die Ladeinfrastruktur als Modernisierungsmaßnahme selbst herstellt⁹².
- Der Vermieter steht dem Interesse eines oder mehrerer Mieter an der E-Mobilität grundsätzlich offen gegenüber, möchte aber in zeitlicher und technischer Hinsicht das „Heft in der Hand“ behalten, insbesondere das Baumanagement einschließlich der Auswahl geeigneter Fachunternehmungen. Dem kann streitvorbeugend durch eine entsprechende Vereinbarung Rechnung getragen werden.⁹³
- Der Vermieter möchte sich den Entschluss zur eigenen Verwirklichung von E-Ladeeinrichtungen im Zuge modernisierender Baumaßnahmen im einzelnen Falle oder bei größeren Hausanlagen für alle Mieter vorbehalten. Auch dies entspricht dem gesetzlichen Leitbild⁹⁴ und verstößt deshalb nicht gegen § 554 Abs. 2 BGB.

Im Gewerberaummietrecht hängt der Begriff des Verwenders einer Vertragsbedingung insbesondere von der Marktmacht einer Vertragspartei ab. Das muss in diesem Bereich keinesfalls nur der Vermieter sein, ganz im Gegenteil. Das kann genauso gut ein Großmieter, so zum Beispiel eine Filialkette oder ein wirtschaftlich besonders potenter Mieter zum Beispiel in Form einer Bank, einer Versicherung, der Deutschen Post etc., sein.

⁸⁹ So: Flatow, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 21

⁹⁰ Flatow, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 554 BGB Rn. 19

⁹¹ darunter näher unter III. 2)

⁹² Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 89 vorl. Abs.

⁹³ Dazu unter V. 1)

⁹⁴ Dazu unter V. 1) und Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 89 vorl. Abs.

Betrachtet man aus der Sicht des Vermieters, so ergeben sich dieselben denkbaren Motivlagen wie bei der Wohnungsmiete.

3. Bestehende Vertragslagen

Im Rahmen bestehender Mietverträge kann es lediglich um (anlassbezogene) ergänzende Vereinbarungen zwischen den Parteien gehen, wenn der Mieter einen Erlaubnis- und Duldungsanspruch an den Vermieter richtet. Will andererseits der Vermieter selbst zum Beispiel aus ökonomischen Erwägungen, umweltpolitischen Beweggründen oder schlicht zur Kundenbindung E-Ladeinfrastruktur herstellen, so stehen ihm neben einer zweiseitigen Vereinbarung mit dem Mieter auch einseitige Vorgehensweisen zur Verfügung. Im Einzelnen:

a) Modernisierungsvereinbarung

Was die Initiativen des Vermieters angeht, Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen so kann er alternativ im Wege der einseitigen (§ 555 b Nr. 4 und 5 BGB, §§ 559 ff BGB) oder zweiseitigen (§ 555 f BGB) Modernisierung die Initiative ergreifen und die Ladeinfrastruktur herstellen⁹⁵.

Zu empfehlen ist der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung⁹⁶. Dabei kann ohne Belang bleiben, ob sie auf Initiative des Mieters zustande kommt, weil der Vermieter „übernehmen“ möchte, oder ob der Vermieter aufgrund eines autonom gefassten Beschlusses vorgehen möchte.

Immer ist dabei zu bedenken, dass nicht nur ein mitgemieteter Kfz-Stellplatz durch die Baumaßnahme in Anspruch genommen wird, weil ja dort die Ladeeinrichtung montiert werden soll. Je nach gebäudeeigener elektrischer Infrastruktur kann es auch notwendig werden, die Wohnung des Mieters selbst mit in Anspruch zu nehmen.

b) Mietermodernisierungsvereinbarung als Lösung

Die unter V 1) angesprochenen Punkte lassen sich auch in einer zweiseitigen Mietermodernisierungsvereinbarung⁹⁷ regeln. Geklärt worden ist dazu bereits, dass der Vermieter die Erlaubnis davon abhängig machen kann, dass man in einer solchen Vereinbarung insbesondere regelt, dass der Mieter

- Fachleute zur Ausführung der Baumaßnahmen einsetzen muss,
- einen Entfernungsvorbehalt bei Vertragsende aufnimmt,
- eine zusätzliche Kautions zur Deckung des Rückbaurisikos stellt,
- eine Haftpflichtversicherung zur Deckung von Schadensrisiken z. B. bei der Herstellung und beim Betrieb der Ladesäule abschließen und nachweisen muss und dass

⁹⁵ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 89 vorl. Abs.

⁹⁶ Vgl. das Muster bei Horst, Musterformulierungen - Management von E-Mobilität im Miet- und WEG Recht - Teil 1, in MK 2021, 145 ff

⁹⁷ Vgl. das Muster bei Horst, Musterformulierungen - Management von E-Mobilität im Miet- und WEG Recht - Teil 2, in MK 2022, S. 31 ff

- Regelungen zur „wirtschaftlichen Abschreibung“ und damit zur Wertermittlung der geschaffenen Investitionen bei Mietende aufgenommen werden.

Denn alle genannten Punkte liegen im berechtigten Interesse des Vermieters.

c) AGB-rechtliche „Gedankenspiele“

Bekanntlich sind Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) einer anderen Vertragspartei bei Abschluss des Vertrags stellt (§ 305 Abs. 1 S. 1 BGB). Folgt der Mietvertrag allerdings dem Leitbild des BGB und beschreibt er nur Details zu geltenden Rechtsvorschriften, so kommt es gemäß § 307 Abs. 3 S. 1 BGB nicht zur Inhaltskontrolle. Daraus folgt im Umkehrschluss, dass für eine Inhaltskontrolle nach dem AGB-Klauselkontrollrecht nur Vereinbarungen in Betracht kommen, die von Rechtsvorschriften abweichen oder ergänzende Regelungen beinhalten. Auch Ergänzungen müssen dabei gesetzesändernden Charakter aufweisen (Vertragsbestimmungen mit gesetzesänderndem Charakter)⁹⁸. Das kann für Details, die gesetzliche Regelungen nur näher konturieren, durchaus in Zweifel gezogen werden. Versteht man allerdings solche Inhalte als Ergänzung, so ist eine Inhaltskontrolle veranlasst.

Wegen der durch § 554 Abs. 2 BGB⁹⁹ bereits notwendig vorgezogenen Prüfung einer Vereinbarkeit einzelner Regelungen mit dem gesetzlichen Leitbild des § 554 BGB und den dabei gefundenen Ergebnissen einer Konformität zu den Motiven und gesetzten Rechtsinhalten des Gesetzgebers gelangt man nach der hier vertretenen Auffassung im Rahmen einer denkbaren Inhaltskontrolle zu dem Schluss, dass der Mieter durch die besprochenen Details zu den Regelungsinhalten nicht benachteiligt ist - und schon gar nicht „unangemessen“ (§ 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1 BGB). Damit kann auch offenbleiben, ob in aller Regel eine Formulklausel angenommen werden muss, oder dem Vertragsverwender im Einzelfall die „Flucht in die Individualabrede“ gelingen konnte¹⁰⁰. Anders gesagt: Selbst bei Annahme einer Formulklausel hält sie in den hier gezogenen Grenzen einer Inhaltskontrolle nach §§ 307 ff BGB stand.

⁹⁸ Damit soll der Vertragspartner, gegenüber dem die AGB verwendet werden, vor unangemessen benachteiligenden Klauselwerken oder auch nur einzelnen Formulklauseln geschützt werden, um unterschiedlich verteilte „Macht“ in der Vertragsverhandlungssituation ausgleichen zu können (Freudenberg, Macht im Zivilrecht, NJW-aktuell, Heft 43/2012, S. 14). Die gerichtliche Kontrolle der Allgemeinen Geschäftsbedingungen kompensiert also die mangelnde Verhandlungsmacht des Vertragspartners (BVerfG, Beschluss vom 7.9.2010 – 1 BvR 2160/09, NJW 2011, S. 1339 ff);

⁹⁹ Siehe zu einer erweiterten Interpretation des Anwendungsbereichs halb zwingender Normen nur dann, wenn die vertragliche Modifikation insgesamt zum Nachteil des Mieters ausgestaltet ist: Lehmann-Richter, Zur individualvertraglichen Abweichung von halb zwingenden Normen des Mietrechts, WuM 2010, 3 ff; dazu: Schmid, Abweichung von „halb zwingenden“ Normen des Mietrechts auch zulasten des Mieters?, NZM 2012, 193 f; vgl. zur gesetzesverstärkenden Bestandsschutzklausel in einem Wohnraummietvertrag: BGH, Urteil vom 16.10.2013 - VIII ZR 57/13, NZM 2013, 824; vgl. zur Umlage einer Verwaltungskostenpauschale auf den Wohnraummieter zusätzlich zu einer gesondert bezifferten Nettokaltmiete entgegen § 556 Abs. 4, Abs. 1 BGB: LG Berlin, Urteil vom 12.10.2017 - 67 S 196/17, WuM 2017, 708 = MietRB 2017, 348

¹⁰⁰ Zur Abgrenzung vgl. eingehend: Kappus, Der steinige Weg des AGB-Verwenders zur Individualvereinbarung – Mietverträge im Fokus, NJW 2016, S. 33 ff; ders., Dekorative Altlasten bei Wohnungsübergabe, NZM 2016, S. 609, 617 - 618

4. Neuverträge mit Klauselvorschlag

Die Untersuchung hat gezeigt, dass das grundsätzliche Abwägungsgebot zur Bestimmung der Grenzen eines Mieteranspruchs auf Herstellung von E-Ladeeinrichtungen nicht angetastet werden darf, wohl aber Kriterien einer Parteivereinbarung aus Gründen der Rechtssicherheit und Klarheit unterlegt werden dürfen, die innerhalb des Abwägungsprozesses von Bedeutung sind.

Eine solche Vereinbarung sollte zumindest nicht in einen Wohnungsmietvertrag inkorporiert werden, wenn man dem Dogma möglichst zweier getrennter Verträge (Stellplatzmiete und Wohnungsmiete) folgt. Bei Gewerberaummietverträgen ist darauf zu achten, dass die Klausel, die im Unterschied zu sonstigen Modernisierungsklauseln halbzwingende Normen beachten muss, im Verhältnis zu derartigen Inhalten trennscharf abgegrenzt bleibt. Im Zweifel sind beide Regelungen vertragsgestaltend anzupassen. Denn wenn nach der Auslegung des Gewerberaummietvertrags insgesamt die Beachtung der Schranken in §§ 554 Abs. 2, 578 Abs. 1 und 2 BGB unsicher erscheint, entsteht die Gefahr, dass beide Regelungskomplexe dann schon wegen eines Verstoßes gegen das halb zwingende Normgebot und auch nach einer aufgegebenen AGB-Inhaltskontrolle insgesamt geächtet werden.

Ungeachtet dieser „Regiehinweise“ könnte eine Formularklausel wie folgt lauten:

§ ...
Bauliche Veränderungen
zum Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge

- (1) Wünscht der Mieter auf von ihm mit gemieteten Kfz-Stellplätzen oder Fahrradstellplätzen die Herstellung einer Ladeinfrastruktur zur Nutzung für Elektrofahrzeuge, so bleibt es dem Vermieter vorbehalten, einer Herstellung durch den Mieter auf dessen Kosten zuzustimmen oder selbst Ladeinfrastruktur als Modernisierungsmaßnahme herzustellen. Der Mieter ist zur Duldung dieser Baumaßnahme in dem von ihm zuvor gewünschten Umfang verpflichtet. Die Pflicht zur schriftlichen Ankündigung einer vom Vermieter geplanten Baumaßnahme (§ 555 c BGB) besteht davon unberührt.
- (2) Von ihm gewünschte Baumaßnahmen zur Herstellung von Ladeinfrastruktur hat der Mieter schriftlich im Hinblick auf Art, Umfang, Beginn, Dauer und voraussichtliches Ende der Maßnahmen in seinem Antrag zu konkretisieren. Er hat insbesondere mitzuteilen, wer die Arbeiten ausführen wird, welche Gebäudeteile dafür in Anspruch genommen werden und welcher Art die beabsichtigten baulichen Eingriffe sind, damit der Vermieter prüfen kann, ob ihm die gewünschte Baumaßnahme unter Abwägung seiner Interessen sowie der Interessen der übrigen Mieter im Hause zumutbar ist.
- (3) Das gesetzliche Gebot der Abwägung zwischen den Interessen des Mieters und den Interessen des Vermieters sowie der Mieter-Nachbarn im Haus bleibt unberührt und unbeschränkt.
- (4) Der Mieter hat die Ausführung der Baumaßnahmen durch einen namentlich zu benennenden Fachunternehmer zu gewährleisten und eine Fachunternehmerbescheinigung beizubringen. Der Vermieter behält sich die Auswahl und Vorgabe eines anderen Fachunternehmers vor, wenn dies notwendig erscheint, um bei mehrfach gewünschter Ladeinfrastruktur im Haus zeitlich und technisch notwendige Koordinierungsmaßnahmen bei der Herstellung dieser gesamten Ladeinfrastruktur gewährleisten zu können.

- (5) Der Mieter ist vor Beginn der Arbeiten zum Nachweis der bauordnungsrechtlichen und elektrotechnischen Unbedenklichkeit des geplanten Vorhabens verpflichtet, ebenso zum Nachweis einer abgeschlossenen Haftpflichtversicherung, die die durch die Baumaßnahme und durch den Betrieb der hergestellten E-Ladeeinrichtung erweiterte Verkehrssicherungspflicht des Vermieters abdeckt.
- (6) Im Falle der eigenen Vornahme leistet der Mieter vor Beginn der Arbeiten eine im Verhältnis zu § dieses Mietvertrags zusätzliche Mietsicherheit in Höhe von ... Euro als
- Barkaution, die anzulegen ist auf einem separaten Sparkonto mit gesetzlicher Kündigungsfrist und mit Treuhandvermerk, wenn keine andere Anlageform vereinbart worden ist, oder als
 - Bürgschaft, auf erstes Anfordern, selbstschuldnerisch, unwiderruflich und unbefristet.
- Erst nach der vereinbarungsgemäßen Leistung dieser zusätzlichen Mietsicherheit darf mit den Arbeiten begonnen werden.
- (7) Zusätzlich trägt der Mieter die Kosten der Errichtung (Baukosten) sowie die Folgekosten (insbesondere Kontroll- und Wartungskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, anfallende Stromkosten zum Betrieb der Ladeeinrichtung).
- (8) Entstandene Mietausfallschäden durch baumaßnahmen- oder betriebsbedingte Mietminderungen übriger Mieter im Hause trägt der Mieter für die von ihm hergestellte Ladeeinrichtung.
- (9) Der Mieter verzichtet auf sein Wegnahmerecht bei Vertragsende, wenn der Vermieter schriftlich erklärt, die hergestellte Ladeeinrichtung oder deren Leitungsstruktur zu übernehmen.
- Für Wohnraummietverträge ergänzend: im Falle der Übernahme leistet der Vermieter dem Mieter eine Abgeltung, deren Höhe sich an dem zuvor nachgewiesenen Anschaffungspreis, eine Abschreibungsdauer von 10 Jahren, und nach der Anzahl der Jahre von der Anschaffung bis zum Ende dieses Vertrags richtet.

VI. Fazit

Bei bestehenden Vertragslagen wie auch bei Neuverträgen sollte aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit der unbestimmte Rechtsbegriff der „Zumutbarkeit“ als Anspruchsgrenze durch konkretisierende Vereinbarungen näher konturiert werden. Auf diese Weise kann Streit verhütet und dem Willen des Gesetzgebers, E-Mobilität durch hergestellte Ladeinfrastruktur auszubauen, Vorschub geleistet werden. Um den Abwägungsprozess mit dem Ergebnis eines Zumutbarkeitsschlusses für den Vermieter auch nur einigermaßen greifbar auszugestalten, bedarf es solcher detailregelnden Vereinbarungen auch. Denn andernfalls entsteht schon der gesetzliche Duldungsanspruch aus § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht oder das Ansinnen des Mieters bleibt in gesetzlich verstandenen Sinne „unzumutbar“ (§ 554 Abs. 1 Satz 2 BGB). Ohne Vereinbarung also kein Duldungsanspruch! Ob sich dabei allerdings die zeitlichen Vorstellungen des Gesetzgebers zur Entwicklung und Umsetzung eines geäußerten Wunsches nach E-

Mobilität (27 Minuten pro Vorhaben durchschnittlich¹⁰¹) verwirklichen lassen, begegnet Zweifeln.

Dr. Horst, 03.03.2022

¹⁰¹ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 35, 4. Absatz