

Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 554 wird wie folgt gefasst:

„§ 554

Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge

(1) Der Mieter kann vom Vermieter die Erlaubnis zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Maßnahmen sowie die Vornahme weiterer Handlungen verlangen, die zur Errichtung oder Nutzung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge im Sinne des § 2 Nummer 1 des Elektromobilitätsgesetzes vom 5. Juni 2015 (BGBl. S. 898) in der jeweils geltenden Fassung auf einer ausschließlich dem Mieter zur Nutzung vermieteten Stellfläche erforderlich sind. Der Mieter kann vom Vermieter die Bestätigung einer mündlich erteilten Erlaubnis in Textform verlangen.

(2) Der Vermieter kann seine Erlaubnis sowie die Vornahme weiterer Handlungen verweigern, wenn

1. er sich gegenüber dem Mieter in Textform verpflichtet, unverzüglich Maßnahmen durchzuführen, um eine ausreichende und dem Mieter zugängliche Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge im Objekt zur Verfügung zu stellen, oder
2. sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an der Errichtung oder Nutzung der Lademöglichkeit auch unter Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes deutlich überwiegt; dabei sind auch die berechtigten Interessen Dritter, insbesondere anderer Mieter, zu berücksichtigen.

Eine zum Nachteil des Mieters von Satz 1 oder Absatz 1 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

(3) Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter nicht zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.

(4) Die Vertragsparteien können aus Anlass von Maßnahmen zur Errichtung einer Lademöglichkeit durch den Mieter Vereinbarungen treffen, insbesondere über die

1. zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen,
2. Maßnahmen zur Erhaltung und Verkehrssicherung der Lademöglichkeit,

3. zeitliche Beschränkung des ordentlichen Kündigungsrechts des Vermieters,
 4. Leistung einer zusätzlichen Sicherheit zur Gewährleistung der Sicherheit der Mietsache,
 5. Rechte und Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses.“
2. § 554a wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 wird das Wort „Zustimmung“ durch das Wort „Erlaubnis“ und das Wort „Einrichtungen“ durch die Wörter „Maßnahmen sowie weitere Handlungen“ ersetzt.
 - bb) In Satz 2 wird das Wort „Zustimmung“ durch die Wörter „Erlaubnis sowie die Vornahme weiterer Handlungen“ ersetzt.
 - cc) In Satz 3 werden nach den Wörtern „die berechtigten Interessen“ die Wörter „Dritter, insbesondere“ eingefügt.
 - b) In Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „Zustimmung“ durch das Wort „Erlaubnis“ ersetzt.
 - c) Folgender Absatz 4 wird angefügt:

„(4) § 554 Absatz 4 gilt entsprechend.“
3. In § 578 Absatz 1 BGB wird nach der Angabe „§§ 550,“ die Angabe „554,“ eingefügt.

Artikel 2

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Wohnungseigentumsgesetz vom 15. März 1951 (BGBl I S. 175, 209) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I 1962) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Dem § 16 Absatz 4 werden die folgenden Sätze angefügt:

„Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 können die Wohnungseigentümer die Kostenverteilung für Maßnahmen im Sinne des § 22 Absatz 3 durch Beschluss mit Stimmenmehrheit abweichend von Absatz 2 regeln. Ein Beschluss über die Kostenverteilung nach diesem Absatz kann sich auch auf die durch die bauliche Maßnahme bedingten Kosten der zukünftigen Instandhaltung und Instandsetzung erstrecken.“
2. § 21 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 5 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 6 wird der Punkt am Ende durch Semikolon ersetzt.

bb) Folgende Nummer 7 wird angefügt:

- „7. die Duldung aller Maßnahmen, die zugunsten eines Wohnungseigentümers zur Errichtung oder Nutzung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge im Sinne des § 2 Nummer 1 des Elektromobilitätsgesetzes vom 5. Juni 2015 (BGBl. I S. 898) in der jeweils geltenden Fassung auf einer in dessen Sondereigentum stehenden oder dessen Sondernutzungsrecht unterfallenden Stellfläche erforderlich sind.“

b) Absatz 6 wird wie folgt geändert:

aa) Die Angabe „Nr. 6“ wird durch die Wörter „Nummer 6 oder 7“ ersetzt.

bb) Die folgenden Sätze werden angefügt:

„Er ist darüber hinaus verpflichtet, der Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten der Maßnahme und die notwendigen Folgekosten zu erstatten und sich anteilig an Kosten zu beteiligen, die einem anderen Wohnungseigentümer entstanden sind oder entstehen, weil eine Maßnahme nach Absatz 5 Nummer 7 zusätzliche Aufwendungen zur Gewährleistung der Nutzbarkeit der vorhandenen Elektrizitätsanlage erfordert hat oder erfordert. Die Wohnungseigentümer können mit Stimmenmehrheit eine von Satz 2 abweichende Regelung beschließen, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die betreffenden Wohnungseigentümer Rechnung trägt.“

3. § 22 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

„(3) Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums oder den Zugang hierzu erforderlich sind oder die für die Errichtung oder Nutzung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge im Sinne des § 2 Nummer 1 des Elektromobilitätsgesetzes erforderlich sind, können abweichend von Absatz 1 mit Stimmenmehrheit beschlossen werden, wenn die Maßnahmen keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“

b) Die bisherigen Absätze 3 und 4 werden die Absätze 4 und 5.

4. In § 27 Absatz 1 Nummer 8 wird die Angabe „Nr. 6“ durch die Wörter „Nummer 6 und 7“ ersetzt.

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Der Ausbau der Elektromobilität in Deutschland ist ein wichtiges Element für den Erfolg der deutschen Energiewende. Der Nationale Entwicklungsplan Elektromobilität der Bundesregierung aus dem Jahr 2009 (<https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Artikel/G/elektromobilitaet-nationaler-entwicklungsplan.html>) sieht die Elektrifizierung der Antriebe als wesentliche Stell-schraube für eine zukunftsfähige Mobilität. Hierdurch bietet sich die Chance, die Abhängigkeit vom Öl zu reduzieren und Emissionen zu reduzieren. Der Verkehr, im Wesentlichen der Straßenverkehr, ist einer der größten Emittenten von Treibhausgasen und Deutschlands größter Energieverbraucher. Der Betrieb von Elektrofahrzeugen erzeugt insbesondere in Verbindung mit regenerativ erzeugtem Strom deutlich weniger CO₂. Elektromobilität ist daher ein wichtiger Faktor zur klimafreundlichen Umgestaltung der Mobilität.

Grundvoraussetzung für den Ausbau der Elektromobilität ist die ausreichende und flächendeckende Versorgung mit Lademöglichkeiten. Neben dem Aufladen im öffentlichen Raum kommt dem Aufbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auf Privatgrundstücken eine wesentliche Bedeutung zu. Aktuelle Bedarfsprognosen gehen davon aus, dass die große Mehrheit der Ladevorgänge auf Privatgrundstücken stattfinden wird. Eine für den Nutzer jederzeitige Zugänglichkeit eines Ladepunktes ist – schon aufgrund der derzeit noch geringeren Reichweite von Elektrofahrzeugen und der dadurch bedingten Notwendigkeit des häufigen und regelmäßigen Aufladens – ein ausschlaggebendes Kriterium bei der Kaufentscheidung. Die meisten Bestandsobjekte verfügen aber nicht über eine ausreichende Ladeinfrastruktur. Üblicherweise ist dort nur ein herkömmlicher Schutz-Kontakt-Anschluss vorhanden, gegen dessen Nutzung für die Aufladung von Elektrofahrzeugen bereits sicherheitstechnische Bedenken sprechen (zu den Anforderungen für die Energieversorgung von Elektrofahrzeugen s. DIN VDE 0100-722). In diesen Fällen bedarf es daher in aller Regel der nachträglichen Installation einer speziellen Ladeeinrichtung.

Insbesondere in Ballungsräumen ist die Mehrzahl der potentiellen Nutzer eines Elektrofahrzeugs indes nicht Eigentümer, sondern Mieterin oder Mieter eines Stellplatzes. Hinzu kommen ca. 30 % sog. Laternenparker in Deutschland, die – im Falle der Anschaffung eines Elektrofahrzeuges – perspektivisch ebenfalls auf einen privaten Stellplatz mit Lademöglichkeit angewiesen sein werden (s. z. B. Dötsch, ZfIR 2017, 261, 262 und Rodi/Hartwig, ZUR 2014, 592 unter Verweis auf die Studie „Mobilität in Deutschland 2008“). Vor diesem Hintergrund hat sich die Nationale Plattform Elektromobilität im Juni 2016 in ihren Handlungsempfehlungen „Wegweiser Elektromobilität“ u. a. dafür ausgesprochen, Rahmenbedingungen im Miet- und Wohnungseigentumsrecht bei der Installation privater Ladepunkte zu verbessern. Der Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD vom 12. März 2018 kündigt an, den Einbau von Ladestellen für Elektrofahrzeuge von Mieterinnen und Mietern sowie Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern rechtlich zu erleichtern. Die geltende Rechtslage und die rechtlichen Anforderungen, die an Mieterumbauten bzw. -einbauten gestellt werden, können sich nämlich durchaus hemmend auf die Errichtung von Ladeinfrastruktur im privaten Raum auswirken:

Da mit der Installation von Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge in der Regel eine bauliche Veränderung der Mietsache verbunden ist, kann diese grundsätzlich nur mit der Erlaubnis des Vermieters erfolgen. Ein gesetzlich geregelter Anspruch auf Durchführung

und Duldung von Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen steht im Gewerbe- wie Wohnraummietverhältnis nur dem Vermieter zu; der Mieter hat entsprechende Maßnahmen im Grundsatz zu dulden (§§ 555a, 555d BGB). Vergleichbare Bestimmungen zur Duldungs- oder Erlaubnispflicht des Vermieters bei beabsichtigten Maßnahmen des Mieters hat der Gesetzgeber nur für den Fall geschaffen, dass ein Mieter bauliche Maßnahmen durchführen will, die erforderlich sind, um die behindertengerechte Nutzung oder den Zugang zu ihr zu ermöglichen (§ 554a BGB). Möchte ein Mieter eine Lademöglichkeit für ein Elektroauto auf dem von ihm gemieteten Stellplatz errichten, sind bislang die allgemeinen, nicht gesetzlich niedergelegten Grundsätze zur Vornahme von Maßnahmen an der Mietsache durch den Mieter (sog. Mietermodernisierung) anwendbar. Danach bedürfen Veränderungen, insbesondere baulicher Art, die über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen und nicht wirksam vertraglich ausgeschlossen wurden, grundsätzlich der Erlaubnis des Vermieters. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) steht die Erteilung der Erlaubnis im freien Ermessen des Vermieters (BGH, Urteil vom 14. September 2011 – VIII ZR 10/11). Die Ausübung des Ermessens unterliegt der Missbrauchskontrolle. Bei der Missbrauchskontrolle sind die Interessen des Mieters an der von ihm beabsichtigten Maßnahme gegenüber der Entscheidungsfreiheit des Vermieters betreffend die wirtschaftliche Nutzung seines Eigentums abzuwägen (s. BGH, Urteil vom 8. Mai 1963 – VIII ZR 252/61). Eine Ermessensbindung kann bei größeren Umbauten allenfalls bei ganz erheblichen und aner kennenswerten Mieterinteressen in Betracht kommen (s. Streyl, NZM 2017, 785, 788) oder wenn es um die Anpassung der Mietsache an den als allgemeinüblich anzuerkennenden Stand der Technik geht. Ausgangspunkt ist dabei die Erwägung, dass der Vermieter als Eigentümer aufgrund der in Artikel 14 Absatz 1 des Grundgesetzes verankerten Eigentumsfreiheit mit der Mietsache nach Belieben verfahren kann, § 903 BGB (s. BGH, Urteil vom 14. September 2011 – VIII ZR 10/11). Insbesondere kann er den Zeitpunkt einer Investition selbst bestimmen. Dem Mieter steht demgegenüber im Ansatz nur ein Nutzungsrecht zu. Als berechnete und damit abwägungsrelevante Interessen auf Vermieterseite werden in der Rechtsprechung neben dem Interesse an der Erhaltung der Substanz des Mietobjekts ferner auch die Wahrung des Gesamteindrucks des Gebäudes sowie die mangelnde Beeinträchtigung der übrigen Mieter und Nutzer anerkannt (vgl. BGH, Urteil vom 16. Mai 2007 – VIII ZR 207/04).

Da der Einbau von Ladeeinrichtungen in der Regel mit baulichen Veränderungen der Mietsache einhergeht, wird hierfür im Grundsatz die Erlaubnis des Vermieters erforderlich sein. Ob der Vermieter ausnahmsweise nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) gehalten sein kann, den Einbau zu dulden, ist letztlich eine Frage des Einzelfalls und im Konfliktfall von den zuständigen Gerichten zu entscheiden. Angesichts des zwar wachsenden, aber nach wie vor noch geringen Anteils von Elektrofahrzeugen gemessen am Gesamtbestand aller Fahrzeuge in Deutschland dürfte das Vorhandensein von Ladeinfrastruktur zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht als allgemeinüblich anzuerkennen sein (nach Auskunft des Kraftfahrtbundesamtes gab es in Deutschland im Jahr 2017 84.675 neu zugelassene Hybride, darunter 29.436 Plug-in-Hybride, mit einem Anteil von 2,5 % der Neuzulassungen insgesamt sowie 25.056 neu zugelassene reine Elektro-Fahrzeuge mit einem Anteil von 0,7 % der im Jahr 2017 insgesamt neu zugelassenen Fahrzeuge, https://www.kba.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2018/Fahrzeugzulassungen/pm01_2018_n_12_17_pm_komplett.html).

Vor Rückgabe der Mietsache sind bauliche Veränderungen grundsätzlich zu beseitigen (§§ 535, 546 Absatz 1 BGB). Die Rückbau- bzw. Beseitigungspflicht des Mieters besteht dabei grundsätzlich unabhängig von den hierzu aufzuwendenden Kosten oder der Dauer des Mietverhältnisses und kann sich damit für Mieter ebenfalls als mögliches Hemmnis für die Investition in eine Ladeinfrastruktur erweisen. Auch die Erlaubnis des Vermieters für den Ein-/Umbau lässt eine spätere Rückbauverpflichtung des Mieters in der Regel nicht entfallen. Bei isolierten Garagenmietverhältnissen oder gewerblichen Mietverhältnissen, die auf unbestimmte Zeit geschlossen sind, kommt hinzu, dass der Vermieter trotz einer

mitunter erheblichen Investition von seinem jederzeitigen Kündigungsrecht mit gesetzlicher Frist (§ 580a BGB) ohne Angabe von Gründen Gebrauch machen kann.

In Wohnungseigentumsanlagen sind zur Errichtung einer Ladestation in der Regel Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum erforderlich. Es müssen Stromleitungen verlegt, Steckdosen neu angebracht oder Ladeeinrichtungen montiert werden. Die erforderlichen baulichen Maßnahmen werden in der Mehrheit gemäß § 22 Absatz 1 WEG als bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, eingeordnet. Nach der genannten Vorschrift bedürfen diese Maßnahmen grundsätzlich der Zustimmung aller Eigentümer, denen hierdurch ein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil entsteht (§ 14 Nummer 1 WEG). Ein solcher Nachteil wird durch die Rechtsprechung bei jeder nicht ganz unerheblichen, an objektiven Maßstäben zu messenden Beeinträchtigung angenommen. Maßstab zur Beurteilung, ob eine Umgestaltung beeinträchtigend wirkt, ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der betreffenden Situation verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (vgl. BGH, Urteil vom 19. Dezember 1991 – V ZB 27/90). Im Ergebnis fällt darunter damit jede Rechtsbeeinträchtigung, die nicht bloß völlig belanglosen oder bagatelartigen Charakter hat (Hogenschurz in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 22 Rdnr. 30).

Soweit die Gerichte die zur Errichtung einer Ladestation für Elektrofahrzeuge erforderlichen Maßnahmen als bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, angesehen haben, ist nach den wenigen bekannten Entscheidungen dem bauwilligen Eigentümer die Errichtung der Ladestation versagt geblieben. Die Gerichte haben entschieden, dass die baulichen Veränderungen zu Beeinträchtigungen anderer Wohnungseigentümer führen können, die diese nicht hinnehmen müssten. Derartige Nachteile wurden in der möglichen „Beeinträchtigung des optischen Gesamteindrucks“ der Anlage und in einer möglichen „Überlastung des Stromkreislaufs“ (AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 9. April 2015 – 771 C 87/14), in Kostenrisiken für die Eigentümer sowie in Gefahren, die von einer Vielzahl von Kabeln und Zuleitungen ausgingen, wenn mehrere Eigentümer ein entsprechendes Anliegen verfolgen (LG München I, Urteil vom 21. Januar 2016 – 36 S 2041/15; AG Düsseldorf, Urteil vom 18. Oktober 2017 – 291a C 45/17) gesehen. Die Tendenz dieser Entscheidungen verdeutlicht, dass die derzeitige Rechtslage die Nutzer von Elektrofahrzeugen vor erhebliche Schwierigkeiten stellt, wenn sie beabsichtigen, in einer Wohnungseigentumsanlage eine Ladestation zu installieren oder installieren zu lassen.

Obgleich auch die Ansicht vertreten wird, die Errichtung einer Ladestation könne als Maßnahme der Modernisierung im Sinne von § 22 Absatz 2 WEG, § 555b Nummer 2 BGB angesehen werden, ist bislang keine Entscheidung bekannt, in der sich ein Gericht mit den hierzu vorgetragenen Argumenten auseinandergesetzt hat. Auch ein auf diese Vorschrift gestützter Beschluss dürfte aber nur schwierig zu erreichen sein, weil dazu gemäß § 22 Absatz 2 WEG die Zustimmung von mindestens drei Vierteln der stimmberechtigten Wohnungseigentümer und der Mehrheit der Miteigentumsanteile (doppelt qualifizierte Mehrheit) erforderlich ist.

Darüber hinaus hat es sich als Hemmnis für die Durchsetzung von baulichen Maßnahmen zur Förderung der Barrierefreiheit erwiesen, dass im Wohnungseigentumsgesetz eine solche Maßnahmen privilegierende Regelung im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander fehlt. Während im Mietrecht der Mieter gemäß § 554a BGB vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen kann, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat, besteht im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander keine vergleichbare Regelung. Die Rechtsdurchsetzung stößt in der Praxis auf Schwierigkeiten, unabhängig davon, ob man die notwendigen Maßnahmen als bauliche Veränderung, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und

Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (§ 22 Absatz 1 WEG) bewertet, oder als Modernisierung im Sinne von § 22 Absatz 2 WEG. Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 13. Januar 2017 (V ZR 96/16) handelt es sich beispielsweise beim nachträglichen Einbau eines Personenaufzugs in das gemeinschaftliche Treppenhaus um eine bauliche Veränderung gemäß § 22 Absatz 1 WEG, für deren Durchführung grundsätzlich die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich ist. Eine analoge Anwendung des § 554a BGB komme nicht in Betracht. Entsprechendes gilt, wenn der Anbau eines Außenaufzuges erwogen wird. Ein solches Vorhaben kann wegen der damit verbundenen Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer scheitern, die allein in der Beeinträchtigung des optischen Gesamteindrucks der Anlage bestehen kann. Dabei genügt es, wenn sich einer der Wohnungseigentümer auf eine solche Beeinträchtigung beruft. Ein Vorschlag zur Ergänzung von § 22 WEG verfolgt deshalb das Ziel, die Beschlussfassung über bauliche Maßnahmen für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums zu erleichtern, indem das Quorum dafür abge- senkt werden soll.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Um der steigenden Bedeutung der Elektromobilität gerecht zu werden, sind auch das Mietrecht und das Wohnungseigentumsrecht an die Herausforderungen unserer Gesellschaft und die veränderten Bedürfnisse anzupassen. Im Mietrecht soll dazu mit § 554 BGB-E eine ausdrückliche Regelung für bauliche Maßnahmen zur Förderung der Elektromobilität eingeführt werden. Diese soll es Mietern ermöglichen, die Erlaubnis des Vermieters zur Installation einer Ladeeinrichtung unter erleichterten Bedingungen zu erlangen. Zugleich wird hierdurch mehr Rechtssicherheit und Recht Klarheit geschaffen.

Mieter von Wohnraum sollen zukünftig einen gesetzlichen Anspruch gegen ihren Vermieter erhalten auf Erteilung einer Erlaubnis zu baulichen Veränderungen sowie auf Vornahme weiterer Handlungen, die erforderlich sind, um eine Lademöglichkeit auf dem von ihnen gemieteten Stellplatz zu errichten (§ 554 Absatz 1 BGB-E). Der Vermieter kann die Erlaubnis und die Vornahme weiterer Handlungen nur verweigern, wenn er sich verpflichtet, selbst eine Lademöglichkeit im Objekt einzurichten (Selbstvornahme) oder wenn bei einer umfassenden Interessenabwägung seine Interessen die Interessen des Mieters, auch unter Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes, deutlich überwiegen (§ 554 Absatz 2 BGB). Die berechtigten Interessen Dritter, insbesondere anderer Mieter und Wohnungseigentümer, sind bei dieser Abwägung ebenfalls zu berücksichtigen. Bei Mietende soll der Mieter nicht länger zum Rückbau einer fachgerecht installierten Ladeeinrichtung verpflichtet sein (§ 554 Absatz 3 BGB-E). Neben der Regelung der Eckdaten eines solchen Mieteranspruchs erscheint es sinnvoll, Vermieter und Mieter ausdrücklich auf die Möglichkeit einer maßgeschneiderten Vereinbarung zwischen ihnen über die Einrichtung einer Lademöglichkeit durch den Mieter hinzuweisen (§ 554 Absatz 4 BGB-E). Durch eine solche Vereinbarung kann die für den jeweiligen Einzelfall am besten passende Lösung gefunden werden, von der beide Seiten in der Folge auch am meisten profitieren. Hierdurch kann zudem Streit über durch eine allgemeine gesetzliche Regelung nicht zu erfassende Einzelheiten von vornherein vermieden werden. Eine solche Vereinbarung setzt allerdings ein Grundverständnis und eine gewisse Kompromissbereitschaft zwischen Vermieter und Mieter voraus.

Die Neuregelung zur Erleichterung der Errichtung von Ladeinfrastruktur soll neben Mietverhältnissen über Wohnraum auch auf Mietverhältnisse über Grundstücke und über Räume, die keine Wohnräume sind, erfassen (§ 578 BGB-E).

Die parallel gefasste Regelung des § 554a BGB zur Barrierefreiheit ist an die leicht geänderte Terminologie des § 554 BGB (Barrierefreiheit) anzupassen. Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.

In Wohnungseigentumsanlagen sollen die derzeit bestehenden Hindernisse bei der Durchsetzung von baulichen Maßnahmen zum Einbau einer Ladestation für Elektrofahrzeuge dadurch überwunden werden, dass dem betreffenden Wohnungseigentümer ein Anspruch auf Duldung dieser Maßnahmen gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern eingeräumt wird (§ 21 Absatz 5 Nummer 7 WEG-neu). Der Entwurf lehnt sich dabei an den bestehenden Duldungsanspruch an (Nummer 6 derselben Vorschrift), durch den die Schaffung eines Mindeststandards für die Versorgung einer Wohnung mit einer Fernsprecheinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses gewährleistet wird. Ebenso, wie danach ein Anspruch auf Duldung eines entsprechenden Erstan schlusses zur Versorgung mit Strom, Gas, Heizung und Wasser oder auf Duldung von Anschlüssen für den Fernseh- und inzwischen auch für den Internetempfang besteht, sollen künftig auch die Maßnahmen für die Installation von Ladeeinrichtungen zu dulden sein. Dazu soll die für Maßnahmen nach Nummer 6 bestehende Regelung zum Ausgleich entstehender Kosten (§ 21 Absatz 6 WEG) ergänzt und an die spezifischen finanziellen Lasten angepasst werden, die im Falle der Errichtung mehrerer Ladeeinrichtungen den jeweiligen Interessenten entstehen können.

Darüber hinaus soll dem Bedürfnis der Wohnungseigentümergeinschaften Rechnung getragen werden, unabhängig von dem nach § 21 Absatz 5 Nummer 7 WEG-neu umzusetzenden Bestrebungen eines einzelnen Wohnungseigentümers eine Ladeinfrastruktur in der Wohnungseigentumsanlage zu schaffen. In diesem Fall soll die Möglichkeit bestehen, die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen erleichtert, nämlich mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen zu können (§ 22 Absatz 3 WEG-neu). Auf die gleiche Weise sollen die Wohnungseigentümer die Durchführung baulicher Maßnahmen für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums oder den Zugang hierzu beschließen können. Wenn sich die Mehrheit der Wohnungseigentümer für die Durchführung baulicher Veränderungen für die angeführten Zwecke entschließt, soll ihnen die Minderheit grundsätzlich nicht eine Beeinträchtigung ihrer Rechte über das in § 14 Nummer 1 WEG bestimmte Maß hinaus entgegenhalten können.

Schließlich werden die beschriebenen Änderungsvorschläge von Änderungen und Klärstellungen in § 16 Absatz 4 WEG flankiert, wonach über die Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie über die Kosten für bauliche Veränderungen abweichend von dem Grundsatz der Kostenverteilung nach Höhe der Miteigentumsanteile beschlossen werden kann. Klargestellt wird insbesondere, dass ein solcher – von § 16 Absatz 2 WEG abweichender – Beschluss sich auch auf die Folgekosten einer bestimmten Maßnahme erstrecken kann. Außerdem wird eine für die neu geschaffene Beschlusskompetenz nach § 22 Absatz 3 WEG-neu adäquate Möglichkeit vorgeschlagen, im Einzelfall über die Kosten der Maßnahmen abweichend von § 16 Absatz 2 WEG mit Stimmenmehrheit zu beschließen.

III. Alternativen

Keine

IV. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes beruht auf Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG (Bürgerliches Recht).

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Gesetzentwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, vereinbar.

VI. Gesetzesfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Im Bereich des Mietrechts ergibt sich eine Rechtsvereinfachung aus dem Umstand, dass der Anspruch des Mieters auf Erlaubnis zur Durchführung von Maßnahmen, die der Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge dienen, im Gesetz verankert wird. Die Regelung stellt den Umfang des Anspruchs klar und zeigt sogleich dessen Grenzen auf. Damit wird für Mieter und Vermieter Rechtsklarheit geschaffen und dem Mieter die Durchsetzung des Anspruchs erleichtert.

Im Bereich des Wohnungseigentumsrechts ergibt sich eine Rechtsvereinfachung vor allem daraus, dass die notwendigen Maßnahmen zur Errichtung der Ladestation einer konkreten Norm zugeordnet werden. Zusätzlich werden die Voraussetzungen für die Maßnahmen zur behindertengerechten Nutzung des Wohnungseigentums gesenkt und damit die Durchführung entsprechender Maßnahmen erleichtert.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie. Die Regelungen sind insbesondere unter den Gesichtspunkten wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und sozialer Verantwortung dauerhaft tragfähig. Im Bereich der Änderungen des § 554 BGB-E ist die Entkopplungsregel (Managementregel 7) der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung betroffen. Danach müssen u.a. Energie- und Ressourcenverbrauch sowie die Verkehrsleistung vom Wirtschaftswachstum entkoppelt werden. Diesem Ziel dient die Förderung der Elektromobilität durch die gesetzliche Normierung eines Anspruchs des Mieters gegen seinen Vermieter auf Erlaubnis zur Errichtung einer Ladestation. Zwar konnte der Mieter diesen Anspruch auch bislang geltend machen. Die Normierung rückt jedoch die Thematik ins Bewusstsein der Mietvertragsparteien, weshalb mit einem Anstieg entsprechender Verfahren zu rechnen ist. Auch im Rahmen der Interessenabwägung haben die Belange des Klimaschutzes an Gewicht gewonnen. Die Position des Mieters wird ausdrücklich durch den auf seiner Seite in die Waagschale fallenden Abwägungsbelang Klimaschutz gestärkt, um dem mit der Gesetzesänderung verfolgten Ziel einer klimafreundlichen Umgestaltung der Mobilität Rechnung zu tragen. Die Managementregel zur Stärkung sozialen Zusammenhalts (Managementregel 10) wird durch die in dem Entwurf zum Ausdruck kommende Interessenabwägung sowie durch die Unabdingbarkeit der Ansprüche des Mieters auf Erlaubniserteilung bzw. zeitnahe Zurverfügungstellung der Lademöglichkeit berücksichtigt. Auch im Bereich der neuen Regelungen nach § 21 Absatz 5 Nummer 7 und § 22 Absatz 3 WEG ist die Entkopplungsregel (Managementregel 7) der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung betroffen. Die vorgeschlagenen Erleichterungen bei der Errichtung von Ladestationen in Wohnungseigentumsanlagen dienen der Förderung der Elektromobilität. Eine entsprechende Beschlussfassung scheidet gegenwärtig häufig an Widerständen von Wohnungseigentümern, die der Nutzung der neuen Technik und den dazu notwendigen baulichen Veränderungen zurückhaltend oder skeptisch gegenüberstehen. Die vorgeschlagenen Erleichterungen bewirken auch, den Belangen des Klimaschutzes mehr Gewicht zu verleihen. Die Managementregel zur Stärkung sozialen Zusammenhalts (Managementregel 10) wird durch die in § 22 Absatz 3 WEG-neu vorgeschlagene Vereinfachung der Beschlussfassung über bauliche Maßnahmen für eine behindertengerechte Nutzung des Wohnungseigentums

berücksichtigt. Der Gesetzesänderung ist insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels in der Gesellschaft und der Gewährleistung der Chancengleichheit älterer und behinderter Menschen von Bedeutung.

3. Erfüllungsaufwand

Wird noch geprüft

4. Weitere Kosten

Wird noch geprüft

5. Weitere Gesetzesfolgen

Keine

VII. Befristung

Keine

VIII. Evaluierung

Nach fünf bis sieben Jahren.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Zu Nummer 1

(Einfügung des neuen § 554 BGB-E – Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge)

Mit § 554 BGB-E wird ein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Erteilung der Erlaubnis des Vermieters zur Einrichtung einer Lademöglichkeit für ein Elektroauto auf einer gemieteten Stellfläche eingeführt. Damit sollen Mieterinnen und Mieter unter erleichterten Bedingungen die Erlaubnis für bauliche Veränderungen verlangen können, die für die Installation einer Ladeeinrichtung für ein Elektrofahrzeug erforderlich sind. Der Vermieter soll seine Erlaubnis nur verweigern können, wenn er sich gegenüber dem Mieter zur unverzüglichen Selbstvornahme (§ 554 Absatz 2 Nummer 1 BGB-E) verpflichtet oder sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache das Interesse des Mieters an der Errichtung einer Lademöglichkeit nach Maßgabe des § 554 Absatz 2 Nummer 2 BGB-E deutlich überwiegt. Die Regelung zielt insbesondere darauf ab, bauliche Maßnahmen durch den Mieter zu privilegieren, die sich auf den Einbau einer Lademöglichkeit auf dem gemieteten Stellplatz beschränken und darüber hinaus keine umfangreichen Umbaumaßnahmen erfordern. Entsprechende Maßnahmen, die im Regelfall mit nur geringen Beeinträchtigungen Dritter, insbesondere anderer Mieter, verbunden sind und nicht über das allgemein hinzunehmende Maß hinausgehen, sind im Grundsatz vom Vermieter zu dulden.

Statt des bisher in § 554a BGB verwendeten Begriffs der „Zustimmung“ wurde der Begriff „Erlaubnis“ gewählt. Denn das einzuholende vorherige Einverständnis des Vermieters dürfte weniger als Zustimmung im Sinne von § 182 BGB bzw. als vorherige Einwilligung im Sinne von § 183 BGB darstellen, sondern vielmehr eine Erweiterung des vertragsgemäßen Gebrauchs bewirken. Die Situation ähnelt damit der Gebrauchsüberlassung an Dritte, die nach § 540 Absatz 1 Satz 1 BGB ebenfalls der Erlaubnis des Vermieters bedarf.

Die Regelung ist abgestimmt mit § 21 Absatz 5 Nummer 7 WEG-E, um einen weitgehenden Gleichlauf zu erzeugen und Wertungswidersprüche zu vermeiden. Wie § 554a BGB regelt § 554 BGB-E einen besonderen Fall der sogenannten Mietermodernisierung. Inhaltlich orientiert sich die Vorschrift daher an den von Rechtsprechung und Literatur zur Mietermodernisierung entwickelten Grundsätzen sowie an § 554a BGB. Beibehalten wird der allgemeine und auch in § 554a Absatz 1 BGB verankerte Grundsatz der herrschenden Rechtsprechung, dass Veränderungen der Mietsache, die den vertragsgemäßen Gebrauch überschreiten, der Erlaubnis des Vermieters bedürfen. Damit unterscheidet sich die Regelung von dem umgekehrten Fall einer Modernisierungsmaßnahme des Vermieters nach §§ 555 ff. BGB; in diesem Fall genügt eine bloße Ankündigung der Maßnahme und es besteht grundsätzlich eine Duldungspflicht des Mieters. Das Erfordernis einer ex ante zu erteilenden Erlaubnis wahrt das berechtigte Interesse des Vermieters daran, im Vorfeld von dem Vorhaben zu erfahren, um es prüfen und ggf. auf eine verhältnismäßige und schonende Ausführung hinzuwirken, aber auch um die Chance zu haben, ein im Einzelfall nicht hinzunehmendes Vorhaben vor der Vollendung zu verhindern (s. § 554 Absatz 2 Nummer 2 BGB-E), eine Lademöglichkeit – ggf. in Abstimmung mit dem Mieter – in Eigenregie (s. § 554 Absatz 2 Nummer 1 BGB-E) realisieren zu können oder eine passgenaue Vereinbarung mit dem Mieter zu treffen, um später ggf. auftretende Streitfragen von vornherein zu verhindern (§ 554 Absatz 4 BGB-E). Für den Mieter wiederum schafft der Anspruch auf Erlaubnis Rechtssicherheit für die spätere Umsetzung der Maßnahme. Denn würde die bloße Ankündigung einer nach § 554 Absatz 1 BGB-E zulässigen Maßnahme genügen, müsste der Mieter damit rechnen, dass der Vermieter sich zur Ankündigung der Baumaßnahmen (zunächst) nicht äußert und ggf. erst später geltend macht, dass die durchgeführten Maßnahmen nicht erforderlich waren. Diese Unsicherheit kann ein Hemmnis für viele Mieter darstellen, auf fremdem Eigentum eine Lademöglichkeit einzurichten. Durch eine Interessenabwägung wird sichergestellt, dass die widerstreitenden Interessen des eine bauliche Veränderung begehrenden Mieters einschließlich der Belange des Klimaschutzes auf der einen und des Vermieters sowie ggf. Dritter auf der anderen Seite in einen angemessenen Ausgleich gebracht werden.

Von der Regelung unberührt bleiben die Ansprüche des Mieters auf Veränderung der Mietsache, deren Grundlagen im vertragsgemäßen Gebrauch zu finden sind. Der Mieter soll durch die Kodifizierung des § 554 BGB-E nicht schlechter gestellt werden, als er nach allgemeinem Vertragsrecht ohne diese spezielle Vorschrift stünde.

Die systematische Einordnung der Regelung im Buch 2, Abschnitt 8, Titel 5, Untertitel 2 („Mietverhältnisse über Wohnraum“) trägt dem Umstand Rechnung, dass Stellplätze in der Praxis häufig zusammen mit einer Wohnung oder einem Haus angemietet werden und nach dem Willen der Parteien ein einheitliches Mietverhältnis besteht, auf das die Vorschriften zum Wohnraummietrecht Anwendung finden.

Zu Absatz 1

§ 554 Absatz 1 BGB normiert die Grundlage für den Mieteranspruch und benennt dessen Voraussetzungen. Eingeführt wird ein gesetzlicher Anspruch des Mieters gegen seinen Vermieter auf Erteilung der Erlaubnis zum erweiterten Gebrauch der Mietsache in Form einer baulichen Veränderung der Mietsache oder sonstigen Maßnahme sowie auf weitere Handlungen, die zur Errichtung einer Lademöglichkeit für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug erforderlich sind.

Zu Satz 1

Von der Erlaubnis umfasst ist die Pflicht des Vermieters zur Duldung sowohl der nach Absatz 1 Satz 1 erforderlichen Maßnahmen des Mieters als auch der erweiterten Nutzung der Mietsache. Gegenstand des Anspruchs ist dabei immer nur eine bestimmte bauliche Veränderung oder sonstige Maßnahme. Der Begriff der Erlaubnis macht deutlich, dass die Bewilligung der Maßnahme durch den Vermieter vor deren Durchführung zu erfolgen hat. Der Mieter darf nicht durch einseitiges Tätigwerden vollendete Tatsachen schaffen. Der Vermieter, in dessen Eigentum der Mieter eingreift, soll vielmehr die Möglichkeit haben, im Rahmen seiner berechtigten Belange Einfluss auf die Art und Weise der Durchführung der Maßnahme zu nehmen. Vor diesem Hintergrund muss der Mieter dem Vermieter die geplante Maßnahme in der Regel im Einzelnen darlegen, z. B. dass und an welcher Stelle er eine bestimmte Wallbox anbringen möchte. Dazu gehört, dass er die voraussichtliche Bauzeit, insbesondere Beginn und zu erwartende Dauer der Maßnahme, sowie den voraussichtlichen Umfang der Maßnahme in den wesentlichen Zügen darlegt. Eine Form für die Bitte des Mieters um Erteilung der Erlaubnis sieht der Entwurf nicht vor; es dürfte sich aber schon wegen des Umfangs der erforderlichen Maßnahmenbeschreibung anbieten, die geplante Maßnahme in Textform darzulegen.

Von „**baulichen Veränderungen**“ umfasst sind dabei alle Veränderungen an der Baubsubstanz, die nicht mehr vom üblichen Mietgebrauch gedeckt sind. Dies ist bei der Installation einer Ladeeinrichtung regelmäßig der Fall, wenn vor Ort lediglich eine herkömmliche Schutzkontakt-Steckdose vorhanden ist und die Ladung von Elektrofahrzeugen aus sicherheitstechnischen Gründen Nachrüstungen erfordert (wie z. B. die in diesen Fällen empfohlene Installation einer Fehlerstrom-Schutzeinrichtung (sog. „Wallbox“) oder bei mehreren Ladepunkten eine ggf. erforderliche Erweiterung der elektrischen Anlage, vgl. NPE/GGEMO, Technischer Leitfaden Ladeinfrastruktur, Berlin 2013). Der Begriff der baulichen Veränderung gilt wie bei § 554a BGB sowohl mit Bezug auf den (mit der Wohnung) gemieteten Stellplatz als auch darüber hinaus, also in Bezug auf notwendige Veränderungen anderer Gebäudeteile (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Auflage 2017, § 554a BGB Rn. 21). Der Begriff ist umfassend und schließt grundsätzlich keine Maßnahme aus; Korrektive sind mit dem Erforderlichkeitsgebot und der Interessenabwägung gegeben. Der Begriff der **sonstigen Maßnahmen** stellt dabei ein Auffangmerkmal für alle Maßnahmen dar, die begrifflich nicht unbedingt unter eine bauliche Veränderung fallen, weil sie nicht erheblich in die bauliche Substanz eingreifen, etwa wenn eine ausreichende und geeignete elektrische Anlage nebst Anschlussstelle bereits vorhanden ist und lediglich ein neuer Ladepunkt hieran angeschlossen oder zur Optimierung des Stromverbrauchs ein sogenanntes Lastenmanagement installiert werden muss.

Neben der Duldung der vom Mieter durchzuführenden baulichen Veränderung oder sonstigen Maßnahmen richtet sich der Anspruch des Mieters auch auf die Vornahme „weiterer Handlungen“ des Vermieters, die zur Errichtung einer Lademöglichkeit erforderlich sind. Das kann zum einen die Erteilung von Informationen betreffen, die der Mieter zur Planung der Ladeeinrichtung benötigt, wie etwa über die vorhandene Stromversorgung oder den Verlauf von Kabeln. Zum anderen kann es sich dabei um über die bloße Informationserteilung hinausgehende erforderliche Mitwirkungsakte des Vermieters handeln, die etwa die Baufreiheit betreffen oder Gestattungserklärungen den Handwerkern gegenüber. Im Falle des vermieteten Wohnungseigentums kann als erforderliche „Handlung“ auch ein Hinwirken des Vermieters auf Erlass ggf. notwendiger Beschlüsse oder Maßnahmen der Wohnungseigentümergeinschaft in Betracht kommen.

Die vom Mieter geplante konkrete Maßnahme sowie etwaige vom Vermieter durchzuführende Handlungen müssen „zur Errichtung oder Nutzung einer Lademöglichkeit für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug im Sinne des § 2 des Elektromobilitätsgesetzes auf einer ausschließlich dem Mieter zur Nutzung vermieteten Stellfläche erforderlich“ sein. Dies schließt nicht aus, dass der Mieter die Stellfläche seinerseits weitervermietet hat. Die Formulierung entspricht weitgehend § 21 Absatz 5 Nummer 7 WEG-E, um einen Gleich-

lauf herzustellen. Der vermietende Wohnungseigentümer soll in die Lage versetzt werden, eine vom Mieter begehrte und zur Installation einer Ladeeinrichtung erforderliche bauliche Veränderung auch gegenüber den anderen Wohnungseigentümern durchsetzen zu können. Umgekehrt soll der Anspruch des Mieters von vornherein nur insoweit bestehen, als der Vermieter die geplante Maßnahme auch gegenüber den anderen Wohnungseigentümern durchsetzen kann.

Der Begriff der Lademöglichkeit ist weit zu verstehen und erfasst die verschiedenen für die Versorgung von Elektrofahrzeugen mit elektrischer Energie zur Verfügung stehenden Möglichkeiten und Ladebetriebsarten, soweit sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen (siehe dazu etwa die Systemnorm DIN EN 61851-1 (VDE 0122-1), die für die Ladung von batteriebetriebenen Elektrofahrzeugen verschiedene Lademodi definiert). Inhaltlich erstreckt sich der Anspruch des Mieters bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen nicht nur auf die Ersteinrichtung von Ladeinfrastruktur, sondern auch auf solche Maßnahmen, die der Gewährleistung der Nutzbarkeit einer bereits vorhandenen Lademöglichkeit dienen, wie beispielsweise Maßnahmen zur dynamischen Anpassung des elektrischen Leistungsbedarfs an die verfügbare Stromkapazität.

Nach § 2 Nummer 1 des Elektromobilitätsgesetzes (EmoG) sind unter **elektrisch betriebenen Fahrzeugen** neben den reinen Batterieelektrofahrzeugen auch von außen aufladbare Hybrid-Elektrofahrzeuge oder Brennstoffzellenfahrzeuge zu fassen. Hinsichtlich einer näheren Beschreibung dieser Fahrzeugarten wird auf die Legaldefinitionen in § 2 Nummer 2 bis 6 EmoG verwiesen.

Mit **Stellflächen** sind nur solche Flächen gemeint, die dem Mieter vertraglich zumindest auch zum Abstellen von Kraftfahrzeugen überlassen wurden. Nicht hierunter fallen somit Flächen, die zwar grundsätzlich zum Abstellen von Fahrzeugen geeignet wären, hierzu aber nicht vertraglich überlassen wurden (wie z. B. ein Stück des Vorgartens oder eine Gartenlaube). Umgekehrt kommt es nicht darauf an, ob der Mieter die Stellfläche bislang auch tatsächlich als Abstellfläche für ein Kraftfahrzeug genutzt hat. Auch wenn er sich innerhalb eines bereits länger bestehenden Mietverhältnisses erst in Zukunft ein (elektrisch betriebenes) Fahrzeug zulegen möchte, ist die Vorschrift anwendbar. Vom Anwendungsbereich umfasst sind grundsätzlich sämtliche Formen von Stellflächen (z. B. Einzelgarage, Sammelgarage oder Sammelstellplatz im Freien). Aufgrund der systematischen Einordnung des § 554 BGB-E im Unterkapitel 2 („Mietverhältnisse über Wohnraum“) kann ein Anspruch allerdings nur dann unmittelbar auf § 554 Absatz 1 BGB-E gestützt werden, wenn im konkreten Fall Wohnraummietrecht Anwendung findet, d. h. ein einheitliches Mietverhältnis über den Wohnraum und die Stellfläche besteht. Ist dies nicht der Fall, bestehen also nach dem Willen der Parteien zwei getrennte Mietverhältnisse (vgl. hierzu etwa BGH, Hinweisbeschluss vom 4. Juni 2013 – VIII ZR 422/12), sind in Ansehung des Mietvertrags über die Stellfläche die Vorschriften im Untertitel 3 („Mietverhältnisse über andere Sachen“) maßgebend mit der Konsequenz, dass § 554 BGB-E erst über den Verweis in § 578 Absatz 1 oder Absatz 2 zur Anwendung kommen kann.

Die Stellfläche **muss ausschließlich dem Mieter zur Nutzung vermietet** sein. Hierbei handelt es sich um den Regelfall in der Praxis. Der andersliegende Fall, in welchem dem Mieter etwa auf einer Sammelparkfläche eine Stellmöglichkeit garantiert, aber kein konkreter Stellplatz zugeordnet wird, dürfte demgegenüber von nur geringer praktischer Relevanz sein. Bei Fehlen eines ausschließlichen Nutzungsrechts erscheint es nicht gleichsam interessengerecht, dem Mieter einen privilegierten Anspruch auf Erlaubniserteilung zur Installation einer Ladeeinrichtung zuzuerkennen. Eine Privilegierung von baulichen Veränderungen an der Mietsache zur Errichtung einer Ladeeinrichtung erscheint nur zweckmäßig, wenn der Mieter auch aufgrund eines alleinigen Nutzungsrechts uneingeschränkter Zugang zu dieser hat. Ist dies nicht der Fall, ist der gleichwohl eine Ladeeinrichtung begehrnde Mieter nicht ohne Möglichkeit, sein Ziel zu verfolgen, da die allgemeinen Grundsätze der sogenannten Mietermodernisierung unberührt bleiben.

Die baulichen Veränderungen oder sonstigen Maßnahmen sowie die vom Mieter begehrten Handlungen des Vermieters müssen für die Errichtung einer Lademöglichkeit erforderlich sein. Unnötige oder ungeeignete Maßnahmen muss der Vermieter nicht erlauben. Neben dem „Ob“ einer Maßnahme bezieht sich das Erforderlichkeitsgebot auch auf das „Wie“ der Durchführung: Erforderlich sind dabei nur diejenigen Maßnahmen, die bei gleicher Eignung und wirtschaftlicher Zumutbarkeit für den Mieter auf das Eigentum des Vermieters und die Interessen Dritter, insbesondere andere Mieter möglichst weitgehend Rücksicht nehmen. Hier kann es vielfältige Wechselbeziehungen geben, die eine sorgfältige Einzelfallabwägung erfordern. So kann sich z. B. eine für den Mieter geringfügig weniger geeignete Maßnahme als „Maßnahme der Wahl“ erweisen, weil sie erheblich weniger in das Erscheinungsbild der Mietsache eingreift.

Der Mieter muss die Maßnahme zudem nach den **anerkannten Regeln der Technik** durchführen und die Ladeeinrichtung auch nach ihrer Installation nach diesen Regeln erhalten. Die Ladeinfrastruktur für Elektromobilität gehört zu den Energieanlagen bzw. elektrischen Anlagen. Diese sind so zu errichten und zu betreiben, dass die technische Sicherheit gewährleistet ist. Dabei sind, vorbehaltlich sonstiger Rechtsvorschriften (wie z. B. Vorschriften der Bauordnung), die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (vgl. § 49 Absatz 1 des Energiewirtschaftsgesetzes - EnWG). Letzteres wird vermutet, wenn bei Anlagen zur Erzeugung, Fortleitung und Abgabe von Elektrizität die technischen Regeln des Verbandes der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e. V (VDE) beachtet werden (§ 49 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 EnWG). Spezielle Anforderungen für die Energieversorgung von Elektrofahrzeugen sind in der DIN VDE 0100-722 beschrieben. Unter anderem wird dort für jeden Ladepunkt ein eigener Verteilerstromkreis mit einer eigenen Absicherung und Fehlerstrom-Schutzeinrichtung gefordert. Die Installation, das Ändern, Erweitern und Instandhalten von elektrischen Anlagen hat ferner stets durch eine Elektrofachkraft zu erfolgen (vgl. DIN VDE 1000-10). Planungsgrundlage für elektrische Anlagen in Wohngebäuden stellt die DIN 18015-1 dar. Sie sieht für eine Ladeeinrichtung eine Zuleitung, ausgelegt für eine Strombelastbarkeit von 32 A, von der Hauptverteilung bzw. dem Zählerschrank zum Ladeplatz vor.

Ein über die Erforderlichkeit der Maßnahme hinausgehendes konkretes **„berechtigtes Interesse“** muss der Mieter – ebenso wie bei der entsprechenden Regelung im Wohnungseigentumsgesetz (§ 21 Absatz 5 Nummer 7 WEG-E) der einzelne Wohnungseigentümer – nicht nachweisen. Nach generalisierender Betrachtung und unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes ist vielmehr davon auszugehen, dass ein solches berechtigtes Interesse in aller Regel vorliegt. Eine generalisierende Betrachtungsweise ist hier anders als bei § 554a BGB möglich, da es nicht um die sehr individuellen und facettenreichen Maßnahmen eines einzelnen Mieters (z. B. Bau einer Rampe, Einbau eines Fahrstuhls oder Treppenlifts, Verbreiterung der Türen, bodentiefe Dusche, Notrufsystem, Handgriffe, Brailleschrift etc.) geht, sondern um bestimmte und in ihrer Art und Dimension überschaubare Maßnahmen (Installation einer Ladeeinrichtung auf einer Stellfläche, ohne weitere größere bauliche Änderungen am Mietobjekt), an denen gerade vor dem Hintergrund des zu erwartenden Bedeutungszuwachses der Elektromobilität und des Klimaschutzes jeder Mieter ein Interesse haben kann.

Liegen die Voraussetzungen vor und hat der Mieter sein Verlangen ausreichend dargelegt und begründet, ist der Vermieter – vorbehaltlich seines Rechts zur Erlaubnisverweigerung nach Absatz 2 – verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen durch den Mieter zu erlauben, diese zu dulden und ggf. weitere erforderliche Handlungen vorzunehmen. Vor der Erlaubniserteilung ist dem Vermieter ein angemessener Zeitraum zur Prüfung zuzubilligen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass er rechtzeitig vorab in erforderlicher Weise tätig werden kann (z. B. in Form des Hinwirkens auf notwendige Akte der Wohnungseigentümergeinschaft) und in die Lage versetzt wird, seinen etwaigen als Nebenpflicht aus dem jeweiligen Mietvertrag folgenden Informationspflichten gegenüber anderen von der Maßnahme betroffenen Mietern zu genügen. Ferner soll dem Vermieter hierdurch die Möglichkeit eröffnet werden, rechtzeitig vorab auf eine möglichst schonende Ausführung

durch den Mieter hinzuwirken, die Maßnahme „an sich zu ziehen“ (vgl. § 554 Absatz 2 Nummer 1 BGB-E), um z. B. im Interesse aller Mieter ein einheitliches und schlüssiges Gesamtkonzept für eine Ladeinfrastruktur zu erstellen, oder eine passgenaue Vereinbarung mit dem Mieter zu treffen, um später ggf. auftretende Streitfragen von vornherein zu verhindern (§ 554 Absatz 4 BGB-E). Was unter einem angemessenen Prüfzeitraum zu verstehen ist, hängt vom Umfang der Maßnahme ab und ist im Einzelfall zu entscheiden; unter Berücksichtigung der für den umgekehrten Fall der Vermietermodernisierung in § 555c Absatz 1 BGB verankerten Frist sollte der Zeitraum drei Monate beginnend ab Zugang des Verlangens des Mieters beim Vermieter aber nicht überschreiten. Die Erlaubnis des Vermieters kann allerdings nur so weit reichen, wie sein alleiniges Bestimmungsrecht. Letzteres findet seine Grenzen, wenn durch die Maßnahme (auch) in gemeinschaftliches Eigentum der Wohnungseigentümer eingegriffen wird. Entsprechendes gilt für weitere erforderliche Handlungen des Vermieters, deren Vornahme der Mieter begehrt. Der Vermieter kann dem Mieter nicht mehr verschaffen, als er gegenüber der Eigentümergemeinschaft durchsetzen kann. Zwar steht dem vermietenden Wohnungseigentümer in der Regel ein Duldungsanspruch gegen die anderen Wohnungseigentümer zu, soweit es um die Installation von Ladeeinrichtungen geht (vgl. § 21 Absatz 5 Nummer 7 WEG-E). Die Durchführung und vertragliche Regelung sowie Abwicklung von Maßnahmen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, obliegen aber regelmäßig dem Verwalter (im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft). Liegen die Voraussetzungen des Anspruchs nach § 554 BGB-E vor, hat der Vermieter folglich – notfalls gerichtlich – auf die anderen Wohnungseigentümer einzuwirken und ggf. nach § 21 Absatz 4 WEG einen Beschluss über die konkrete Durchführung der Maßnahme einzuholen, um die Installation der Ladeeinrichtung (über den Verwalter) zu realisieren.

Zu Satz 2

Eine Form für die Erteilung der Erlaubnis ordnet die Vorschrift nicht an. Die Erlaubnis ist daher rechtswirksam, auch wenn der Vermieter sie lediglich mündlich erteilt hat. Schon aus Beweis- und Dokumentationsgründen ist es für den Mieter aber wichtig, die Erlaubnis zur geplanten Maßnahme, auch gegenüber Dritten, in Textform darlegen zu können. Satz 2 räumt dem Mieter daher einen Anspruch auf Bestätigung der Erlaubnis in Textform (§ 126b BGB) ein. Der Mieter kann seine Befugnis dann sowohl einem neuen Grundstückseigentümer gegenüber, der von der Erlaubnis seines Rechtsvorgängers eventuell keine Kenntnis hat, als auch Handwerkern gegenüber, die er mit der Einrichtung des Ladepunktes im eigenen Namen aber an fremdem Eigentum beauftragt, nachweisen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 trägt dem Umstand Rechnung, dass bei baulichen Eingriffen in die Mietsache aus Gründen der Verhältnismäßigkeit eine Berücksichtigung der Interessen des Vermieters zu erfolgen hat.

Zu Satz 1

Zu Nummer 1

Nach der Nummer 1 kann der Vermieter seine Erlaubnis verweigern, wenn er sich gegenüber dem Mieter in Textform verpflichtet, unverzüglich Maßnahmen durchzuführen, um eine ausreichende und dem Mieter zugängliche Lademöglichkeit im Objekt zur Verfügung zu stellen.

Dadurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Vermieter als Eigentümer (Regelfall) die Möglichkeit haben soll, die Installation von Ladeinfrastruktur auf seinen Stellflächen in eigener Regie durchzuführen und dabei weitere Interessen zu berücksichtigen (z. B. gleichzeitige Einrichtung mehrerer Ladepunkte und Erweiterung des Hausanschlusses).

ses im Sinne einer Gesamtlösung für eine Stellplatzanlage). Um zu verhindern, dass der Vermieter nur vorgibt, die Maßnahme an sich ziehen zu wollen, und in der Folge seine Entscheidung über die konkrete Maßnahme oder deren Umsetzung hinauszögert und damit letztlich den Anspruch des Mieters sowie das Ziel einer raschen Erhöhung des Anteils von Elektroautos vereitelt, ist vorgesehen, dass sich der Vermieter gegenüber dem Mieter zur unverzüglichen Durchführung der Maßnahme in Textform verpflichten muss, wenn er den Anspruch des Mieters abwehren will. Gibt der Vermieter eine solche Erklärung nur mündlich, also nicht in der erforderlichen Form ab, ist er nicht berechtigt, die Erlaubnis nach § 554 Absatz 2 Nummer 1 BGB-E zu verweigern. „Unverzüglich“ bedeutet, dass die Durchführung ohne schuldhaftes (vorsätzliches oder fahrlässiges) Zögern zu erfolgen hat (vgl. § 121 Absatz 1 Satz 1 BGB). Bei der Feststellung der Unverzüglichkeit sind die berechtigten Belange der Beteiligten angemessen zu berücksichtigen. Der Mieter auf der einen Seite hat in der Regel ein nachvollziehbares Interesse an einer möglichst zügigen Realisierung des Vorhabens, während der Vermieter auf der anderen Seite ein nach den Umständen des Einzelfalls berechtigtes Interesse an einer späteren oder in verschiedene Zeitetappen aufgeteilten Durchführung der Maßnahme haben kann (z. B. um bei den Arbeiten selbst vor Ort sein oder diese mit anderen baulichen Maßnahmen verknüpfen zu können, oder – bei vermietetem Wohnungseigentum – weil er bestimmten zeitlichen Vorgaben der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unterliegt. Kommt der Vermieter dieser Pflicht zur Selbstvornahme nicht nach, kann der Mieter seinen vertraglichen Anspruch auf Durchführung der Maßnahme durch den Vermieter notfalls gerichtlich geltend machen oder aber – nach erneutem Erlaubnisverlangen und ggf. Ersetzung der Erlaubnis des Vermieters durch ein stattgebendes Urteil – die Maßnahme selbst durchführen, sofern der Vermieter nicht aus anderem Grund zur Erlaubnisverweigerung berechtigt ist. Im Verschuldensfall kann dem Mieter zudem nach allgemeinen Grundsätzen ein Anspruch auf Schadensersatz zustehen oder er kann zur ordentlichen oder gar außerordentlichen Kündigung des Mietvertrags berechtigt sein.

Zu Nummer 2

Nach der Nummer 2 kann der Vermieter seine Erlaubnis verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an der Errichtung der Lademöglichkeit auch unter Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes deutlich überwiegt. Im Vergleich zu sonstigen Formen der Mieterumbauten werden damit auch im Interesse des in Artikel 20a Grundgesetz normierten Staatsziels des Umweltschutzes größere Hürden an eine mögliche Erlaubnisverweigerung des Vermieters gestellt, um den Einbau von Ladeinfrastruktur auf einem Stellplatz im Sinne von § 554 Absatz 1 BGB-E im Grundsatz zu privilegieren. Es hat eine umfassende Interessenabwägung stattzufinden. Dabei stehen die jeweils durch Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 Grundgesetz geschützten Rechtspositionen einander gegenüber: Das Eigentumsrecht des Vermieters, sofern er Eigentümer ist, und das Besitzrecht des Mieters. Die Position des Mieters wird dabei ausdrücklich durch den auf seiner Seite in die Waagschale fallenden Abwägungsbelang Klimaschutz gestärkt, um dem mit der Gesetzesänderung verfolgten Ziel einer klimafreundlichen Umgestaltung der Mobilität Rechnung zu tragen. In die Abwägung sind alle generell und im konkreten Einzelfall erheblichen Umstände einzustellen, wie insbesondere Dauer, Umfang, Erforderlichkeit und Folgen der Maßnahme als solcher sowie mögliche Auswirkungen der fertig installierten und auf Dauer bestehenden Ladeeinrichtung (z. B. Haftungsrisiken des Vermieters). Dabei kann auch Berücksichtigung finden, ob durch geeignete und angemessene Auflagen an den Mieter, wie etwa den Abschluss einer Haftpflichtversicherung, mögliche Nachteile für den Vermieter gemildert werden können, so dass dies insgesamt zur Zulässigkeit der Umbaumaßnahme führt (vgl. etwa LG Duisburg, Urteil vom 10. Dezember 1996 – 23 S 452/96).

Nach dem zweiten Halbsatz sind „dabei“, also bei der Bewertung der Interessen des Vermieters im Rahmen der Abwägung nach Nummer 2, auch die „berechtigten Interessen Dritter, insbesondere anderer Mieter“ zu berücksichtigen. Dies trägt dem Umstand Rech-

nung, dass die Durchführung der Maßnahme oder die spätere Nutzung der Ladeeinrichtung zu Beeinträchtigungen des vertragsgemäßen Gebrauchs der übrigen Mieter des Gebäudes bzw. der Fläche, auf dem sich der Stellplatz befindet, führen kann. In erster Linie werden von den geplanten Maßnahmen Mieter „in dem Gebäude“, in dem sich die Mietwohnung bzw. der Stellplatz befindet, betroffen sein. Es ist aber denkbar, dass sich der mit der Wohnung vermietete Stellplatz auf einer Außenfläche befindet, die zu mehreren Gebäuden gehört. Vor diesem Hintergrund soll anders als bei § 554a Absatz 1 Satz 2 BGB hier auf die Einschränkung auf Mieter „in dem Gebäude“ verzichtet werden. Die anderen Mieter sind mit ihrem durch Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 Grundgesetz als Eigentum gewährleisteten Besitzrecht im Grundsatz der gleichen Sozialpflichtigkeit unterworfen wie das originäre Eigentumsrecht des Vermieters und haben damit die Maßnahme selbst sowie davon ausgehende Folgen für den alltäglichen Mietgebrauch grundsätzlich zu dulden. Jedoch gilt dies nicht grenzenlos, sodass sie bei über das allgemein – bei Maßnahmen im Sinne von § 554 Absatz 1 BGB – hinzunehmende Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen zur Wahrnehmung ihrer Mängelrechte gegenüber dem Vermieter berechtigt sein können (z. B. in Form von Mietminderungen), was ebenfalls im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen ist.

„Dritte“ im Sinne des zweiten Satzteils der Nummer 2 können darüber hinaus auch andere Wohnungseigentümer derselben Anlage bzw. deren Mieter sein. Dies ist insbesondere bei der Vermietung von Wohnungseigentum von Relevanz, wenn von der beabsichtigten Maßnahme des Mieters nicht lediglich das Sondereigentum des Vermieters, sondern gemeinschaftliches Eigentum betroffen wird. Die Einbeziehung auch der Interessen der anderen Wohnungseigentümer in die Abwägung trägt hierbei dem Umstand Rechnung, dass die im Verhältnis zum Mieter zu erteilende Erlaubnis des Vermieters nur so weit reichen kann, wie sein alleiniges Bestimmungsrecht. Letzteres findet seine Grenzen, wenn durch die Maßnahme (auch) in gemeinschaftliches Eigentum der Wohnungseigentümer eingegriffen wird. Die Rechte des Mieters können nicht weiter gehen als die des Vermieters und Letzterer muss dem Mieter nicht mehr verschaffen, als er gegenüber der Eigentümergemeinschaft durchsetzen kann. Zwar steht dem vermietenden Wohnungseigentümer in der Regel ein Duldungsanspruch gegen die anderen Wohnungseigentümer zu, soweit es um die Installation von Ladeeinrichtungen geht (vgl. § 21 Absatz 5 Nummer 7 WEG-E). Grenzen können sich hier aber aus dem Gebot der Erforderlichkeit der Maßnahme ergeben; zudem können die Wohnungseigentümer den Verwalter zu einem bestimmten Vorgehen anweisen (s. Elzer ZWE 2014, 394, 396 zu § 21 Absatz 5 Nummer 6 WEG).

Unter Berücksichtigung dieser Maßstäbe wird von einem deutlich überwiegenden Interesse des Vermieters regelmäßig dann ausgegangen werden können, wenn die Installation der Ladeeinrichtung einen erheblichen Eingriff in die bauliche Substanz der Mietsache oder angrenzender Gebäudeteile erfordert und zu deutlichen, über das allgemein hinzunehmende Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen Dritter, insbesondere anderer Mieter, führen würde. Dies kann etwa in Betracht kommen, wenn der Umbau aufgrund der örtlichen Gegebenheiten einen besonders intensiven und umfangreichen Eingriff in die bauliche Substanz erfordert, der dazu führt, dass anliegende Stellplätze für einen erheblichen Zeitraum nicht genutzt werden können (z. B. da die Realisierung der Maßnahme die Installation eines neuen Hausanschlusses voraussetzen oder – etwa aufgrund sicherheitstechnischer Bedenken – zunächst umfangreiche und kostenintensive Sanierungsmaßnahmen an der Mietsache selbst erfordern würde). Auch in den Fällen, in denen eine für den anspruchstellenden Mieter zugängliche und ausreichende Lademöglichkeit bereits im Objekt vorhanden ist, der Mieter aber gleichwohl den Einbau einer weiteren oder andersartigen Ladeeinrichtung begehrt, wird in der Regel ein Recht des Vermieters zur Erlaubnisverweigerung in Betracht kommen. Dies kann je nach den Umständen des Einzelfalls z. B. der Fall sein, wenn sich in der Tiefgarage eines Wohngebäudes auf einer keinem Wohnungsnutzer zugeordneten Stellfläche ein Ladepunkt befindet, den alle Mieter benutzen können. Zwar setzt ein Anspruch auf Erlaubniserteilung nach Absatz 1 nicht positiv voraus, dass der Mieter ein über die Erforderlichkeit der Maßnahme hinausgehen-

des konkretes „berechtigtes Interesse“ nachweist; umgekehrt kann aber das Fehlen eines solchen berechtigten Interesses im Rahmen der Abwägung nach Absatz 2 Berücksichtigung finden. Von einem überwiegenden Interesse des Vermieters wird ferner dann auszugehen sein, wenn die Umsetzung des Vorhabens aufgrund wohnungseigentumsrechtlicher Vorgaben nicht möglich ist.

Zu Satz 2

Satz 2 enthält die Anordnung der Unabdingbarkeit zum Nachteil des Mieters im Hinblick auf die Absätze 1 und 2. Damit soll sichergestellt werden, dass das mit der Neuregelung verfolgte Ziel einer Privilegierung entsprechender Mietereinbauten nicht vereitelt wird.

Zu Absatz 3

Anders als nach allgemeinen Grundsätzen bzw. nach § 546 BGB soll der Mieter nach Absatz 3 grundsätzlich nicht zum Rückbau der Ladeinfrastruktur bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet sein. Im Unterschied zu der Situation bei § 554a BGB geht es nicht um Anpassungen des Wohnraums an die individuellen Wünsche und Erfordernisse eines einzelnen Mieters, die für potentielle spätere Mieter häufig nicht von Nutzen sind bzw. die Weitervermietung sogar einschränken können. Vielmehr ist vor dem Hintergrund des zu erwartenden Bedeutungszuwachses der Elektromobilität und des Klimaschutzes davon auszugehen, dass es auch im allgemeinen Interesse bzw. im Interesse der nachfolgenden Stellplatzmieter liegt, eine einmal eingerichtete Ladeinfrastruktur zu erhalten. Dies ist dem Vermieter im Grundsatz auch zumutbar, da mit der Installation von Ladeinfrastruktur in der Regel eine Aufwertung der Mietsache verbunden sein wird, von der der Vermieter langfristig profitieren kann. Für den Mieter wiederum kann das Entfallen der Rückbaupflicht ein größerer Anreiz zum Einbau einer Ladeeinrichtung sein, da eine Wiederherstellung des Ursprungszustands nach Mietende aufwändig und für diesen mit nicht unerheblichen Kosten verbunden sein kann.

Voraussetzung ist aber eine im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses vollständig installierte Ladeinfrastruktur bzw. eine Finalisierung der gebilligten Maßnahmen im Sinne von § 554 Absatz 1 BGB. Hinterlässt der Mieter indes aus Gründen, die in seiner Sphäre liegen, ein unvollständiges Bauwerk, ist er vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung nach allgemeinen Grundsätzen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der Mietsache verpflichtet.

Von der Regelung in Absatz 3 unberührt bleiben das Wegnahmerecht des Mieters nach § 539 Absatz 2 BGB sowie das Abwendungsrecht des Vermieters nach § 552 BGB. Der Mieter soll z. B. eine an der Wand installierte Wallbox oder eine am Boden angeschraubte Ladesäule wegnehmen können, um sie etwa an einem anderen Ort weitzunutzen zu können. Demgegenüber können und sollen etwaige getätigte Aufwendungen auf die Mietsache, wie etwa Änderungen der Elektroleitungen bzw. des Hausanschlusses im Grundsatz nicht rückgängig gemacht werden; dem Mieter kann aber u. U., wenn die Voraussetzungen des § 539 Absatz 1 BGB im Einzelfall vorliegen, ein Anspruch auf Aufwendungsersatz gegen den Vermieter zustehen.

Zu Absatz 4

In Absatz 4 wird klarstellend darauf hingewiesen, dass Vermieter und Mieter aus Anlass einer Maßnahme im Sinne von Absatz 1 Vereinbarungen treffen können. Die Vorschrift soll Mieter und Vermieter ausdrücklich darauf hinweisen, dass es neben dem in § 554 Absatz 1 BGB-E geregelten Verfahren auch die Möglichkeit gibt, das Ob und Wie einer solchen Maßnahme nach Abschluss des Mietvertrages im Einzelfall anlassbezogen einvernehmlich zu regeln. Eine solche einvernehmliche, auf den Einzelfall zugeschnittene Vereinbarung kann viele Vorteile haben und spätere Streitpunkte von vornherein verhin-

dern. Der Gesetzgeber kann die sich im konkreten Einzelfall stellenden Fragen nicht abschließend regeln. Um späteren Streitigkeiten vorzubeugen, ist es den Parteien daher grundsätzlich zu raten, sich über die konkrete Maßnahme sowie die damit einhergehenden Rechte und Pflichten möglichst frühzeitig Gedanken zu machen und eine auf ihren Einzelfall passgenau zugeschnittene Vereinbarung zu treffen. Entsprechende Vereinbarungen über Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters (vgl. hierzu § 555f BGB) oder des Mieters sind bereits nach geltendem Recht im Einzelfall zulässig. Insbesondere professionelle Vermieter bzw. Mieter machen von diesen Möglichkeiten schon heute erfolgreich Gebrauch. Diese Praxis soll mit der neuen Vorschrift für den hier relevanten Fall der Errichtung von Ladeinfrastruktur durch den Mieter oder den Vermieter (vgl. § 554 Absatz 2 Nummer 2 BGB-E) gestärkt werden, da von sachgerechten, auf den konkreten Einzelfall zugeschnittenen Vereinbarungen sowohl Mieter als auch Vermieter profitieren.

In den **Nummern 1 bis 5** werden hierzu exemplarisch, jedoch nicht abschließend, Bereiche aufgezählt, die Gegenstand einer solchen Vereinbarung sein können. Unberührt bleiben die in § 554 Absatz 2 Satz 2 BGB-E und anderen Vorschriften jeweils enthaltenen Verbote, abweichende Regelungen zu Ungunsten des Mieters zu vereinbaren.

Nummer 1 betrifft die zeitliche und technische Durchführung, also insbesondere Dauer sowie Art und Umfang der Maßnahme. Eine Vereinbarung hierüber hat unter anderem den Vorteil, dass der Vermieter auf den konkreten Ablauf Einfluss nehmen und damit z. B. auf eine für andere Mietparteien möglichst schonende bauliche Abfolge hinwirken kann. Bei Vereinbarungen über Art und Umfang der Maßnahme können etwa die Wahl technischer Alternativen, bestimmter Mindeststandards, eine Mitwirkung des Vermieters oder die Durchführung der Maßnahme durch bestimmtes Fachpersonal abgestimmt werden.

Nummer 2 betrifft Maßnahmen zur Erhaltung und Verkehrssicherung. Ohne besondere Absprache mit dem Vermieter wird in der Regel der Mieter verpflichtet sein, die von ihm installierte Ladeeinrichtung in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Der Vermieter schuldet dem Mieter nur die Überlassung der „vermieteten“ Sache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand (§ 535 BGB). Für die Frage nach der Verantwortlichkeit ist es grundsätzlich unerheblich, ob die Einbauten in das Eigentum des Vermieters übergegangen sind. Auch die Zustimmung des Vermieters zu der Maßnahme lässt nicht ohne weiteres darauf schließen, dass dieser für die Unterhaltung aufkommen bzw. etwaige Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten übernehmen möchte. Eine andere Verteilung der Pflichten und Kosten zwischen Mieter und Vermieter kann sich aber z. B. anbieten, wenn der Vermieter die errichtete Ladeinfrastruktur vollständig übernehmen und auch nach Auszug des einbauwilligen Mieters in seinem Mietobjekt belassen möchte.

Nummer 3 sieht als weiteres Beispiel eine Regelung über eine zeitliche Beschränkung des ordentlichen Kündigungsrechts des Vermieters vor. Dadurch soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass im Regelfall der Mieter den Einbau der Ladeinfrastruktur selbst sowie auf eigene Kosten vornimmt und angesichts seiner Investition ein nachvollziehbares Interesse an einer längerfristigen Nutzung der Mietsache haben kann. Die Befürchtung einer frühzeitigen ordentlichen Kündigung des Vermieters aus Gründen, die außerhalb der Sphäre des Mieters liegen (wie z. B. eine Kündigung wegen Eigenbedarfs nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB), kann sich für Mieter als Hemmnis darstellen, in den Bau einer Lademöglichkeit auf fremdem Eigentum zu investieren. Um dieses mögliche Hemmnis zu beseitigen und dem Mieter eine gewisse Planungssicherheit zu geben, kann es ratsam sein, für eine bestimmte Zeit, etwa eine für den Einzelfall konkret festgelegte Dauer des Abwohnens, das ordentliche Kündigungsrecht des Vermieters, ggf. mit der Ausnahme des § 573 Absatz 2 Nummer 1 BGB (schuldhaft nicht unerhebliche Vertragsverletzung durch den Mieter), auszuschließen.

Zur Wahrung der Interessen des Vermieters sowie zur Streitvermeidung kann in vielen Fällen zudem die Vereinbarung einer über die übliche Mietkaution (vgl. § 551 Absatz 1

BGB) hinausgehenden zusätzlichen Sicherheit sinnvoll sein, wie insbesondere für notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit der Mietsache (**Nummer 4**). Die Befürchtung, aufgrund einer unzureichenden Sicherung der Mietsache bei Einbau oder Betrieb der Ladeinfrastruktur durch den Mieter Ansprüchen Dritter oder anderer Mieter ausgesetzt zu werden oder – etwa im Falle des Todes oder der Zahlungsunfähigkeit des bauwilligen Mieters – die Maßnahme ggf. auf eigene Kosten vollenden oder rückgängig machen zu müssen, um die unverzügliche Verkehrssicherheit der Mietsache sicherzustellen, kann für den Vermieter einen nachvollziehbaren und im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigenden Grund darstellen, einer Maßnahme im Sinne von § 554 Absatz 1 BGB nicht zuzustimmen.

Im Interesse einer vorausschauenden Planung und späteren Konfliktvermeidung kann zudem eine Regelung zwischen Mieter und Vermieter über die Rechtslage bei Beendigung des Mietverhältnisses ratsam sein (**Nummer 5**). In Betracht kommt dabei insbesondere eine Regelung darüber, was mit der installierten Ladeeinrichtung bei Mietende geschehen soll und ob – etwa im Falle des vereinbarten Verbleibs der mieterseits installierten Einrichtung im Mietobjekt – vom Vermieter eine Restwert- oder Aufwandsentschädigung an den Mieter zu leisten ist.

(Änderung des § 554a BGB)

Die Änderungen des § 554a BGB sind rein redaktioneller Natur; sie sollen im Hinblick auf die verwendete Terminologie einen weitgehenden Gleichlauf der Vorschrift mit dem neuen § 554 BGB-E herstellen. Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.

Zu Buchstabe a (Absatz 1)

Zu Doppelbuchstabe aa (Satz 1)

Die Ersetzung des Begriffs „Zustimmung“ durch den Begriff „Erlaubnis“ stellt klar, dass die Bewilligung der Maßnahme durch den Vermieter vor deren Durchführung erfolgen muss (so die h. M., a. A. Drasdo, WuM 2002, 123).

Die Ersetzung des Wortes „Einrichtung“ durch die Wörter „Maßnahmen sowie weitere Handlungen“ dient ebenso der redaktionellen Anpassung der Vorschrift an den neuen § 554 BGB-E, ohne dass damit eine inhaltliche Änderung verbunden wäre. Der Begriff der „Maßnahme“ umfasst neben der baulichen Veränderung auch den Begriff der „Einrichtung“ und stellt den Oberbegriff dar. Neben der Erlaubnis zu baulichen Veränderungen kann der Mieter die Erlaubnis zu sonstigen Maßnahmen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind. Er kann also die Erlaubnis zu weiteren Maßnahmen verlangen, die keine bauliche Veränderung bedeuten, aber dennoch zur Herstellung der Barrierefreiheit benötigt werden. Hierzu können beispielsweise das Einbringen eines Treppenlifts in einer bereits vorhandene Treppenanlage oder die Montage einer Rollstuhlrampe zählen. Die Maßnahmen sind dann nicht mit einem Eingriff in die Bausubstanz verbunden, wenn die Montage etwa lediglich durch Schrauben an einem vorhandenen Geländer erfolgen kann. Eine sonstige Maßnahme liegt beispielsweise auch vor, wenn der Mieter vom Vermieter das Aufzeichnen oder das Anbringen von Tafeln mit Brailleschrift an oder in allen Mietern zugänglichen Bereichen des Mietshauses begehrt.

Ergänzt worden ist die Vorschrift durch den Zusatz „weitere Handlungen“, die der Mieter vom Vermieter verlangen kann. Auch diese normierte Mitwirkungspflicht des Vermieters dient der Anpassung an den neuen § 554 BGB-E. Sie ist Ausfluss dessen, was der Mieter bereits jetzt von seinem Vermieter zumindest im Rahmen mietvertraglicher Nebenpflich-

ten verlangen kann. Die Klarstellung erscheint sinnvoll, denn die Umsetzung der vom Mieter begehrten Barrierefreiheit kann in vielen Fällen nicht erfolgen ohne die Vornahme von weiteren Handlungen des Vermieters, die zu deren Herstellung notwendig sind, wie etwa die Mitwirkung an erforderlichen Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft bei vermietetem Wohneigentum. Dies folgt bereits aus dem Sinn und Zweck des § 554a BGB und erfährt durch die Änderung lediglich eine Klarstellung.

Zu Doppelbuchstabe bb (Satz 2)

Die Ersetzung des Begriffs „Zustimmung“ durch „Erlaubnis“ sowie die Einfügung „sowie die Vornahme weiterer Handlungen“ sind rein redaktioneller bzw. klarstellender Natur (siehe unter Doppelbuchstabe aa).

Zu Doppelbuchstabe cc (Satz 3)

Die Einfügung der Angabe „Dritter, insbesondere“ stellt klar, dass im Rahmen der Interessenabwägung nicht nur die Interessen der anderen Mieter, sondern auch diejenigen der übrigen Wohnungseigentümer bei vermietetem Wohneigentum bzw. die Interessen von deren Mietern zu berücksichtigen sind. Das Bestimmungsrecht des Vermieters findet dort seine Grenze, wo in die Rechte der übrigen Hausbewohner, seien sie Mieter, Wohnungseigentümer oder deren Mieter, eingegriffen wird. Dass diese Belange Dritter im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen sind, entspricht der herrschenden Rechtsprechung, weshalb die Ergänzung lediglich der Angleichung an die Vorschrift des neuen § 554 BGB-E dient.

Zu Buchstabe b (Absatz 2)

Die Ersetzung des Wortes „Zustimmung“ durch das Wort „Erlaubnis“ ist redaktioneller bzw. klarstellender Natur (s. o. unter Buchstabe a) Doppelbuchstabe aa).

Zu Buchstabe c (Absatz 4)

Die Verweisung auf die entsprechende Anwendung des § 554 Absatz 4 BGB-E dient der Anpassung an den neuen § 554 BGB und ist deklaratorischer Natur. Sie weist die Parteien ausdrücklich auf die Möglichkeit hin, das Ob und Wie einer baulichen Maßnahme zur Herstellung der Barrierefreiheit im Einzelfall anlassbezogen einvernehmlich zu regeln.

Zu Nummer 3

(Änderung des § 578 BGB – Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume)

Durch die Aufnahme des § 554 BGB-E in den Katalog der in § 578 Absatz 1 auf Mietverhältnisse über Grundstücke für entsprechend anwendbar erklärten Vorschriften des Wohnraummietrechts wird klargestellt, dass auch Mieter eines Grundstücks unter den in § 554 BGB-E genannten erleichterten Voraussetzungen einen Anspruch auf Erlaubniserteilung zur Installation von Ladeinfrastruktur haben. Wegen des Verweises des § 578 Absatz 2 Satz 1 BGB auf die in Absatz 1 genannten Vorschriften gilt dies gleichsam für Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind. Dadurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Stellplätze nicht notwendig in Kombination mit der Überlassung einer Wohnung vermietet werden und die Mieter in diesem Fall eines isolierten Garagen- oder Stellflächenmietvertrags als gleichsam schutzwürdig anzusehen sind. Ferner werden auf diese Weise auch Gewerbemietverhältnisse erfasst. Auch für diese besteht ein Bedürfnis für eine Privilegierung entsprechender Maßnahmen im Sinne von § 554 Absatz 1 BGB-E, um der Elektromobilität in Deutschland Vorschub zu leisten.

Gerade bei Mietverhältnissen über Grundstücke bzw. Mietverhältnissen über Räume, die keine Wohnräume sind, kann auch ein besonderes Bedürfnis bestehen, die Einzelheiten durch eine individuelle Vereinbarung nach § 554 Absatz 4 BGB-E passgenau zu regeln. Dies gilt insbesondere bei unbefristeten Mietverträgen, da dort ein jederzeitiges Kündigungsrecht beider Parteien ohne Angabe von Gründen besteht (Frist bei ordentlicher Kündigung: § 580a Absatz 1 BGB). Trotz mitunter erheblicher Investitionen des Mieters wäre der Vermieter daher grundsätzlich nicht an einer Kündigung gehindert. Um die von ihm finanzierte Ladestation langfristig nutzen zu können, sollte der Mieter vor Umbauten eine vertragliche Absicherung schaffen. Auch hinsichtlich der zu erwartenden Folgekosten der installierten Ladeinfrastruktur können die Parteien ein besonderes Bedürfnis für eine individuelle Vereinbarung haben, da für die zweimal jährlich bestehenden Prüf- und Kontrollpflichten mit Kosten in Höhe von bis zu 1.500,00 EUR gerechnet werden muss (DIN EN 61851-1 (VDE 0122-1)).

Zu Artikel 2 (Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes)

Zu Nummer 1 (Änderung von § 16 Absatz 4)

Als Maßstab für die Verteilung der Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie der Kosten der Instandhaltung, der Instandsetzung, der sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums bestimmt Absatz 2 das Verhältnis der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile. Von diesem Maßstab kann abgewichen werden. Nach Absatz 4 Satz 1 können die Wohnungseigentümer im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Absatz 1 und 2 die Kostenverteilung nach einem anderen Maßstab festlegen. Voraussetzung dafür ist stets, dass der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Die Möglichkeit, von dem Maßstab des Absatzes 2 abzuweichen, soll auch für die Beschlusskompetenz nach dem neuen § 22 Absatz 3 eingeräumt werden. Nach dieser Vorschrift sollen die Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums oder den Zugang hierzu oder für die Errichtung oder Nutzung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge im Sinne des § 2 des Elektromobilitätsgesetzes erforderlich sind, beschließen können. Eine einfache Erstreckung des bestehenden Absatzes 4 auf diese Beschlusskompetenz erscheint nicht sachgerecht, weil in diesem Fall der abweichende Verteilungsmaßstab nur mit einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Absatz 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden könnte. Wenn aber die bauliche Maßnahme selbst mit Stimmenmehrheit beschlossen werden kann, soll auch für den Beschluss über die abweichende Kostenverteilung die Stimmenmehrheit ausreichend sein. Damit wird ein angemessener Interessenausgleich erreicht. Die Möglichkeit, über die bauliche Maßnahme mit Stimmenmehrheit beschließen zu können, stellt für die veränderungswilligen Eigentümer eine Erleichterung dar. Mit ebenso möglichst geringen Hürden soll dann aber auch die Beschlussfassung über die Kosten der Maßnahme in Abweichung von dem allgemeinen Maßstab nach Absatz 2 erfolgen und so beispielsweise nur die von der Maßnahme begünstigten Eigentümer mit der Kostenlast versehen werden können. Aus diesem Grund bestimmt der neue Satz 3, dass abweichend die Kostenverteilung bei Maßnahmen nach § 22 Absatz 3 mit Stimmenmehrheit geregelt werden kann, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen. Es ist also auch hier für die Abweichung erforderlich, dass der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt.

Der neue Satz 4 dient der Klarstellung der Beschlusskompetenz in Bezug auf Folgekosten der baulichen Maßnahmen, die Gegenstand der Regelungen in Absatz 4 sind. Dies betrifft Maßnahmen der Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Absatz 5 Nummer 2, bauliche Veränderungen und Aufwendungen im Sinne von § 22 Absatz 1 und 2

und künftig auch die nach dem neuen § 22 Absatz 3 zu beschließenden Maßnahmen für den behindertengerechten Umbau und die Installation von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge. Die Regelung stellt klar, dass die Wohnungseigentümer nicht nur die Kostenverteilung für die Maßnahmen abweichend von Absatz 2 regeln, sondern den Beschluss auch auf die später anfallenden Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung erstrecken können. Diese Klarstellung beseitigt bestehende Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Reichweite der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nach Absatz 4. Denn gegenwärtig wird zum Teil die Auffassung vertreten, dass eine Regelung der Folgekosten nicht von der Beschlusskompetenz erfasst sei. Aus Gründen der Rechtssicherheit für den Erwerber einer Eigentumswohnung und unter Hinweis auf § 16 Absatz 6 sieht die wohl herrschende Auffassung von dem Kostenbeschluss über die Maßnahme auch alle Folgen der Baumaßnahme mit umfasst (Häublein, ZWE 2008, 368 (370)). Nach Sinn und Zweck des Absatz 4 sei es in derartigen Fällen nicht gerechtfertigt, diejenigen Folgekosten von der Regelungsbefugnis auszuschließen, die erst durch die Errichtung der baulichen Anlage verursacht werden und allein dem Gebrauch einzelner Wohnungseigentümer dienen (LG Itzehoe, Urteil vom 12. Juli 2011; ZMR 2012, 219). Die Gegenmeinung führt an, Absatz 4 gebe den Wohnungseigentümern nicht die Kompetenz, den Kostenverteilungsschlüssel für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf Dauer zu verändern. Vielmehr müsse Gegenstand der Beschlussfassung eine Kostenverteilung im Einzelfall sein. Der Begriff des Einzelfalls hingegen beziehe sich auf die konkret durchzuführende (Instandhaltungs- oder Instandsetzungs-) Maßnahme (LG München I, Urteil vom 23. Juni 2014; ZWE 2015, 139 (140); LG Hamburg, Urteil vom 04. März 2016; ZMR 2016, 484, 487). Insbesondere das sprachliche Argument unter Hinweis auf den Begriff des „Einzelfalls“ überzeugt nicht. Ein Einzelfall im Sinne einer konkreten baulichen Maßnahme liegt auch dann noch vor, wenn die Wohnungseigentümer zu diesem Fall eine sowohl die Kosten der Maßnahme selbst als auch die später anfallenden Kosten umfassende Regelung treffen. Deshalb wird klargestellt, dass ein Beschluss nach Absatz 4 die Folgekosten zwar nicht automatisch mit umfasst, die Wohnungseigentümer aber eine entsprechende Regelung unter Einbeziehung dieser Folgekosten treffen können.

Zu Nummer 2 (Änderung von § 21 Absatz 5)

Zu Buchstabe a (§ 21 Absatz 5 Nummer 7 – neu)

Ein wesentliches Ziel des vorliegenden Gesetzentwurfs ist es, den interessierten Wohnungseigentümern die rechtlichen Mittel zur Verfügung zu stellen, damit die Installation von Ladeeinrichtungen nicht am Widerstand der anderen Wohnungseigentümer scheitert. Jedoch erfordert es die Einführung der Elektromobilität und die dazu erforderlichen baulichen Veränderungen in Wohnungseigentumsanlagen, dass die Wohnungseigentümer, die an der Elektromobilität kein unmittelbares Interesse haben, dennoch Bereitschaft zeigen, sich auf die neue Technik einzulassen, dafür auch zu Zugeständnissen bereit sind und möglicherweise auch bestimmte, das Zusammenleben in der Gemeinschaft beeinträchtigende Umstände hinnehmen. Nur so kann letztlich dazu beigetragen werden, der Elektromobilität im privaten Wohnbereich und der dafür erforderlichen Ladeinfrastruktur zum Durchbruch zu verhelfen. Dem an der Installation einer Ladestation interessierten Wohnungseigentümer soll deshalb ein Duldungsanspruch gegen die anderen Wohnungseigentümer auf Durchführung der erforderlich baulichen Maßnahmen eingeräumt werden.

Nach § 21 Absatz 5 Nummer 6 zählt zu einer ordnungsgemäßen, dem Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung bereits der Anspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers auf Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses erforderlich sind. Die Gerichte haben die entsprechende Anwendung der Vorschrift in den wenigen Verfahren geprüft, in denen es um die Installation einer Ladestation für elektrisch betriebene Fahrzeuge ging. Sie haben die Anwendung der Vorschrift wegen ihres einschränkenden Wortlautes und der Wertung, wonach

entsprechende Lademöglichkeiten (noch) nicht zu dem technischen „Mindeststandard“ gehören würden, den die Vorschrift garantieren wolle, im Ergebnis verworfen. Die Vorschrift soll daher um eine neue Nummer 7 erweitert werden, nach der zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung künftig auch die Duldung aller derjenigen Maßnahmen gehören soll, die zugunsten eines Wohnungseigentümers zur Errichtung oder Nutzung einer Lademöglichkeit für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug im Sinne des § 2 des Elektromobilitätsgesetzes erforderlich sind. Es handelt sich dabei um bauliche Maßnahmen, bei denen in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen werden muss. Ein solcher Eingriff kann beispielsweise bei der Verlegung von Zuleitungen, bei der Installation einer Ladestation an der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Wand (Wallbox) oder auch bei Eingriffen in das vorhandene Stromversorgungssystem erforderlich werden. Eingriffe in das Sondereigentum anderer Wohnungseigentümer sind nach der herrschenden Auffassung nicht von der Vorschrift erfasst.

Die Regelung schließt wegen der notwendigen Maßnahmen Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche nach § 15 Absatz 3 und nach § 1004 BGB wegen Störungen des gemeinschaftlichen oder des Sondereigentums aus. Die Pflicht zur Duldung der erforderlichen Maßnahmen gilt unabhängig von dem Maß der Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer nach § 14 Nummer 1 oder Nummer 3. Was im Einzelnen erlaubt ist, muss durch Abwägung ermittelt werden (vgl. auch Elzer, ZWE 2014, 394, 395).

Die Duldungspflicht der Miteigentümer führt jedoch nicht dazu, dass der an der Ladestation interessierte Wohnungseigentümer selbst die notwendigen baulichen oder andere Maßnahmen durchführen oder in Auftrag geben kann. Der einzelne Wohnungseigentümer kann keine Verträge mit Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum abschließen. Nach § 27 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 und Absatz 1 Nummer 8 ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, die zur Vornahme der Maßnahmen erforderlichen Erklärungen mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer abzugeben. Diese Vertretungs- und Geschäftsführungsbefugnis des Verwalters kommt hier zum Tragen. Dabei ist der Abschluss notwendiger Verträge von der Vertretungsmacht des Verwalters umfasst. Schon im Interesse einer geordneten und transparenten Verwaltung ist das Tätigwerden des Verwalters zwingend geboten. Je nach den Umständen können die übrigen Wohnungseigentümer auf Einzelheiten der Ausführung der Maßnahmen durch Beschlussfassung einwirken. Der Anspruchsinhaber hat nämlich grundsätzlich keinen Anspruch auf eine bestimmte, konkrete Art der Ausführung der notwendigen Maßnahmen. Die übrigen Wohnungseigentümer können bei verschiedenen möglichen Ausführungsvarianten durchaus ein Mitspracherecht geltend machen und ausüben. Notfalls kann auf das gerichtliche Beschlussverfahren nach Absatz 8 der Vorschrift zurückgegriffen werden, wenn notwendige Entscheidungen nicht getroffen werden. Das Tätigwerden des Verbandes, vertreten durch den Verwalter, gebietet aber auch die möglicherweise erforderlich werdende spätere Durchsetzung von Mängelrechten am gemeinschaftlichen Eigentum. Der Verwalter verfügt über das notwendige Wissen und die Kenntnis der Anlage, um über die notwendigen Maßnahmen unterrichten und die Baumaßnahmen vorbereiten und begleiten zu können. Eine wichtige Rolle kommt dem Verwalter auch im Hinblick auf die Klärung versicherungsrechtlicher Fragen zu. Er muss prüfen, ob die beabsichtigten Maßnahmen zu einer Gefahrenerhöhung führen können und gegebenenfalls die nach § 23 Absatz 2 des Versicherungsvertragsgesetzes erforderliche Anzeige gegenüber dem Versicherer veranlassen.

Der Anspruch soll nur dem demjenigen Inhaber eines Stellplatzes für ein Fahrzeug eingeräumt werden, der an dem Stellplatz das Sondereigentum oder ein Sondernutzungsrecht innehat. Bei Stellflächen, die nicht „personengebunden“ vergeben oder zugeteilt sind, würde die Installation einer Ladestation zu Gunsten eines bestimmten Wohnungseigentümers zu Konflikten mit den anderen Nutzern führen. In solchen Fällen können die Stellflächen durch Entscheidungen der Wohnungseigentümer nach dem neuen § 22 Absatz 3 mit Ladeinfrastruktur ausgestattet werden.

Zu Buchstabe b (Änderung von § 21 Absatz 6)

Die bereits vorhandene Regelung über den Ausgleich eventueller Nachteile, die den Wohnungseigentümern aus der Duldung einer Maßnahme nach Absatz 5 Nummer 6 erwachsen können, soll auf Maßnahmen nach der neuen Nummer 7 erstreckt werden. Deshalb wird der bisherige Wortlaut um die Angabe „Nummer 7“ ergänzt.

Die Vorschrift wählt den Begriff des „entstehenden Schadens“, zu dessen Ersatz der begünstigte Wohnungseigentümer verpflichtet ist. Gläubiger des Schadensersatzanspruchs kann jeder Wohnungseigentümer und auch die Wohnungseigentümergeinschaft sein. Erfasst werden beispielsweise der Ersatz der durch einer Mietminderung entstandenen Einbuße oder von Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum. Nach allgemeiner Auffassung erfasst der Schadensbegriff aber auch vertragliche Entgelte aufgrund eines vom Verwalter im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschlossenen Vertrages. Die Gemeinschaft trägt zwar zunächst diese Kosten. Sie können aber auf der Grundlage der Vorschrift von dem Wohnungseigentümer zurückgefordert werden, in dessen Interesse die Maßnahme durchgeführt wurde (vgl. auch Elzer, ZWE 2014, 394, 397).

Diese Vorschrift soll gleichermaßen für die nach der neuen Nummer 7 des Absatzes 5 zu duldenden Maßnahmen gelten. Um Unklarheiten zu vermeiden, wird klar bestimmt, dass die Kosten der Maßnahme durch den Wohnungseigentümer zu erstatten sind, in dessen Interesse sie durchgeführt wurden. Die Vorschrift bedarf aber wegen der besonderen Investitionen, die auf den berechtigten Wohnungseigentümer zukommen können, der Ergänzung. Solche Investitionen können sich erforderlich machen, weil die Kapazität des vorhandenen Netzanschlusses nur eine begrenzte Anzahl an Ladestationen verkräftet. Abhilfe kann in solchen Fällen ein Lastenmanagementsystem schaffen. Bei gleichzeitig ablaufenden Ladevorgängen kann durch das System die Überlastung der Elektroinstallation durch automatische Verteilung des verfügbaren Stroms verhindert werden. Durch ein solches System können verschiedene Parameter der Ladevorgänge, wie zum Beispiel die Maximalleistung oder die Priorisierung von Ladevorgängen, festgelegt werden. Ein Lastenmanagementsystem kann auch zur Vermeidung oder Reduzierung von kostenintensiven Lastspitzen beitragen. Alternativ oder ergänzend kommt die Verstärkung des Netzanschlusses in Betracht. Auch dabei entstehen zusätzliche Kosten. Deren Höhe ist von mehreren Faktoren abhängig. Je nach der Größe des Gebäudes, seinem Alter und der Grundausstattung des vorhandenen Netzanschlusses sowie nach dem individuellen Netzbetreiber variieren die Kosten. Der gerechten und angemessenen Verteilung der durch die Nutzung eines Lastenmanagementsystems oder durch die Ertüchtigung des Hausanschlusses entstehenden Kosten dient der neue Absatz 6 Satz 2. Demnach hat der an der Ladestation interessierte Wohnungseigentümer auch die notwendigen Folgekosten zu erstatten und sich anteilig an Kosten zu beteiligen, die einem anderen Wohnungseigentümer entstanden sind oder entstehen, weil eine Maßnahme nach Absatz 5 Nummer 7 zusätzliche Aufwendungen zur Gewährleistung der Nutzbarkeit der vorhandenen Elektrizitätsanlage erfordert hat oder erfordert. In der Praxis sind verschiedene Fallgestaltungen denkbar. So ist es möglich, dass zusätzliche Maßnahmen erst bei der Installation der dritten oder vierten Ladestation erforderlich werden. Der betreffende dritte oder vierte Wohnungseigentümer hat im Vergleich mit seinen Vorgängern Mehrkosten zu tragen, von denen aber auch diese Vorgänger und die auch nachfolgende Interessenten an weiteren Ladestationen profitieren. Die Vorschrift soll es ermöglichen, diese Mehrkosten unter den Beteiligten auszugleichen.

Schließlich räumt der neue Satz 3 den Wohnungseigentümern die Möglichkeit ein, von dem Verteilungsmaßstab nach Satz 2 abweichend durch Beschluss mit Stimmenmehrheit eine andere Entscheidung über die Kostenverteilung zu treffen. Voraussetzung für eine entsprechende Beschlussfassung ist in Anlehnung an § 16 Absatz 4 Satz 1, dass der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die betreffenden Wohnungseigentümer Rechnung trägt.

Zu Nummer 3 (Änderung von § 22)

Zu Buchstabe a (§ 22 Absatz 3 – neu)

Der neue § 22 Absatz 3 soll dem Umstand gerecht werden, dass Maßnahmen zur Installation von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge nicht nur im Individualinteresse eines bestimmten Wohnungseigentümers, sondern auch im Interesse einer Mehrheit von Wohnungseigentümern liegen können. Der neue § 21 Absatz 5 Nummer 7 soll insofern eine Ergänzung erfahren. Denkbar ist, dass die Wohnungseigentümer anstreben, von vorn herein eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen, unabhängig davon, ob sie dem Sondereigentum jeweils eines Wohnungseigentümers zuzurechnen sind, ein Eigentümer ein Sondernutzungsrecht an der Fläche inne hat oder ob es sich um eine Stellfläche handelt, an der individuelle Nutzungenbefugnisse für bestimmte Eigentümer nicht zugewiesen worden sind, mit Ladeinfrastruktur auszustatten. Es wird sich dabei regelmäßig um bauliche Maßnahmen handeln, denen entweder nach § 22 Absatz 1 jeder Eigentümer zustimmen muss, dessen Rechte über ein bestimmtes Maß hinaus beeinträchtigt werden, oder aber um Maßnahmen, die nach § 22 Absatz 2 der Modernisierung entsprechend § 555b Nummer 1 bis 5 BGB oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen. Die letztgenannten Maßnahmen können nur mit der sogenannten doppelt qualifizierten Mehrheit beschlossen werden. Eine entsprechende Beschlussfassung soll durch die Neuregelung erleichtert werden.

Erleichtert werden soll auch die Beschlussfassung über Maßnahmen, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums oder den Zugang hierzu erforderlich sind. Soweit es bei Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit um solche geht, die im Interesse eines Wohnungseigentümers einen überschaubaren Eingriff in das gemeinschaftliche Eigentum erfordern, kann eingeschätzt werden, dass bestehende Konflikte durch die Gerichte zu interessengerechten Lösungen geführt werden. Dabei gehen die Gerichte davon aus, dass das aus Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes fließende Gestaltungsrecht der anderen Miteigentümer im Lichte der Bedeutung des Artikel 3 Absatz 3 Satz 2 des Grundgesetzes (Verbot der Benachteiligung Behinderter) auszulegen ist. Die nach § 22 Absatz 1 erforderliche Interessabwägung kann nach verbreiteter Ansicht ergeben, dass ein Wohnungseigentümer einen Treppenlift, eine Rollstuhlrampe oder einen Handlauf auch ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer anbringen darf, sofern er seine Wohnung infolge einer Behinderung ohne solche Hilfsmittel nicht erreichen kann (vgl. BayObLGZ 2003, 254, 259 ff.; OLG München, NJW-RR 2005, 1324 ff. und NJW-RR 2008, 1332, 1334; LG Hamburg, NZM 2001, 767, 768; LG Karlsruhe, ZWE 2013, 37 f.; AG Hamburg, ZMR 2005, 821 ff.; AG Krefeld, WuM 1999, 590 f. [jeweils Treppenlift]; AG Bielefeld, WE 2004, 104 f.; AG Warendorf, ZWE 2015, 56 f. [jeweils Rampe]; LG Bremen, ZMR 2014, 386; LG Köln, ZWE 2012, 277, 278 f. [jeweils Handlauf]; AG Stuttgart, WuM 2012, 288, 290 f. [Türeimbau]; vgl. ferner Staudinger/Bub, BGB [2005], § 22 WEG Rn. 55, 176; Riecke/Schmid/Drabek, WEG, 4. Aufl., § 22 Rn. 80; Bärmann/Suilmann, WEG, 13. Aufl., § 14 Rn. 16; Vandenhouten in Nieführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 22 Rn. 110). Diese Rechtsauffassung hat sich der Gesetzgeber bei der Reform des Wohnungseigentumsrechts ausdrücklich zu Eigen gemacht. In der Gesetzesbegründung (vgl. BT-Drucks. 16/887 S. 31) wird hervorgehoben, dass Maßnahmen wie Rollstuhlrampen und Treppenlifte als unvermeidlich zu bewerten seien, wenn die Barrierefreiheit nach objektiven Kriterien geboten und ohne erhebliche Eingriffe in die Substanz des Gemeinschaftseigentums technisch machbar sei (vgl. auch BGH, Urteil vom 13. Januar 2017 – V ZR 96/16). Schwierigkeiten treten auf, wenn es sich um eine bauliche Maßnahme handelt, durch deren Ausführung die Eigenart der Wohnanlage geändert wird. Darunter werden Baumaßnahmen verstanden, die die Anlage umgestalten, wie etwa die Vornahme von Anbauten und Aufstockungen oder der Abriss eines Gebäudeteils. Gefordert wird, dass sich keine negative Änderung des optischen Gesamteindrucks der Anlage ergeben darf. In solchen Fällen, zu denen regelmäßig der Anbau eines Außenaufzuges zählen wird, müssen alle Wohnungseigentümer der Maßnahme zustimmen, wenn sie über das in § 4 Nummer 1 bestimmte Maß hinaus be-

einträchtig werden. Diese Allstimmigkeit ist in der Praxis schwer zu erreichen. Ebenso schwierig ist es, die bauliche Maßnahme als Modernisierung nach § 22 Absatz 2 beschließen zu wollen. Auch hier ist verlangt, dass die Eigenart der Wohnanlage nicht geändert wird. Eine erforderliche Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Absatz 2 und mehr als der Hälfte der Miteigentümer (doppelt qualifizierte Mehrheit) scheitert oft bereits an der geringeren Versammlungspräsenz.

Zu beiden Komplexen (Installation von Ladeinfrastruktur und Erhöhung der Barrierefreiheit) soll die Beschlussfassung erleichtert werden. Die notwendigen Maßnahmen sollen beschlossen werden können, wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer dies wünscht. Den Wohnungseigentümern soll so die Möglichkeit eingeräumt werden, mit einfacher Stimmenmehrheit die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten der Anlage zu erreichen und sie moderner zu gestalten. Wenn die Wohnungseigentümer mehrheitlich für die Installation von Ladeeinrichtungen oder für den Anbau oder Einbau eines Aufzuges eintreten und dabei beispielsweise die Änderung des optischen Gesamteindrucks der Anlage in Kauf nehmen, soll dieses Anliegen respektiert werden und eine entsprechende Beschlussfassung möglich sein.

Voraussetzung für eine entsprechende Beschlussfassung ist, dass durch die Maßnahme kein Wohnungseigentümer gegenüber den anderen unbillig beeinträchtigt wird. Diese Voraussetzung findet sich bereits in § 22 Absatz 2. Ein Wohnungseigentümer soll einer entsprechenden Maßnahme nicht widersprechen können, wenn sie sinnvoll ist und er gegenüber anderen nicht unbillig beeinträchtigt wird. Ob dies der Fall ist, ist nach objektiven und subjektiven personengebundenen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls zu ermitteln (vgl. auch Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl., § 22 Rn. 354). Umstände, die zwangsläufig mit der Maßnahme verbunden sind und jeden Wohnungseigentümer gleichermaßen treffen, reichen für sich alleine nicht aus, um die unbillige Beeinträchtigung zu begründen. So sollen zum Beispiel die nach dem Ein- oder Anbau eines Aufzuges erforderlichen zusätzlich erforderlichen Wartungs- und Reparaturarbeiten die Maßnahme grundsätzlich nicht verhindern können. Unbillig für den Einzelnen kann hingegen die für den Betreffenden eine intensivere Geräuschbelästigung oder Verdunkelung seiner Wohnung durch die begehrte Maßnahme sein.

Satz 2 bestimmt, dass die neu geschaffene Beschlusskompetenz nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer eingeschränkt oder ausgeschlossen werden kann. Diese Beschränkung gilt auch für bereits bestehende Vereinbarungen. Es soll verhindert werden, das gesetzgeberische Ziel des neuen Absatzes 3 zu unterlaufen.

Zu Buchstabe b (Folgeänderung)

Infolge der Einfügung eines neuen Absatzes 3 werden die bisherigen Absätze 3 und 4 zu den Absätzen 4 und 5.

Zu Nummer 4 (Änderung von § 27 Absatz 1 Nummer 8)

Die Änderung ergänzt die Neuregelung von § 21 Absatz 5 Nummer 7. Der Verwalter wird damit verpflichtet und berechtigt, diejenigen Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Absatz 5 Nummer 7 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind. Die erforderliche Vertretungsmacht des Verwalters ergibt sich aus § 27 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)

Artikel 3 regelt das Datum des Inkrafttretens.