

»Mietrecht« von Massimo Füllbeck [369]

Errichtung einer Elektroladestation in angemieteter Garage zulässig?

1. Mieter können über § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB vom Vermieter verlangen, dass die Installation einer Ladestation für elektrisch betriebene Fahrzeuge geduldet wird.
2. Die dafür anfallenden Kosten trägt der Mieter.
3. Teil seines Gestattungsanspruchs ist es, zu entscheiden welches Unternehmen mit der Baumaßnahme beauftragt wird.
4. Dies gilt auch, wenn nach derzeitigem Stand der Technik weitere Ladestationen nur von den Stadtwerken installiert werden können.

LG München I, Urteil vom 23.06.2022 - 31 S 12015/21

Der Fall:

Ein Mieter möchte in seiner angemieteten Garage eine Elektroladestation für das Laden eines Elektro-/Hybridfahrzeug errichten.

Der Mieter hat bereits ein Unternehmen zur Installation ausgewählt und übernimmt auch die Kosten.

Der Vermieter möchte die Installation durch das ausgewählte Unternehmen nicht dulden und beruft sich darauf, alle Mieter gleichbehandeln zu wollen.

Dem Mieter sei zumutbar, sich mit der örtlichen Stadtwerke in Verbindung zu setzen und diese als Anbieter für die Umsetzung der Maßnahmen auszuwählen, denn nur sie könnten nach derzeitigem Stand mehr als 10 Ladestationen pro Hausanschluss gewährleisten.

Das Problem:

Das AG München hatte noch anders entschieden und dem Mieter im Prinzip

aufgelegt, dass er sich nicht selbst ein Unternehmen zur Ausführung aussuchen könnte.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Landgericht gab dem Mieter Recht und gestattet ihm, die Installation der Ladestation durch das von ihm ausgewählte Unternehmen.

Der Anspruch ergibt sich aus § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach der Mieter einen Anspruch auf Gestattung der Maßnahme hat. Das Gesetz regelt nicht, ob der Mieter sich auch das Unternehmen aussuchen darf.

In der Vorinstanz wurde entschieden, dass der Mieter sich in diesem Fall nicht ein eigenes Unternehmen zur Ausführung aussuchen darf.

Das LG entscheidet nun, dass es dem Mieter gestattet ist, das Bauunternehmen selbst auszuwählen.

Der Vermieter muss die Installation der Ladestation jedoch dann nicht gem. § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB gestatten, wenn eine bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Eine Unzumutbarkeit konnte im vorliegenden Fall nicht erkannt werden.

Praxis-Tipp:

Eine der ersten Entscheidungen im Mietrecht, die sich mit dem Anspruch auf eine bauliche Veränderung der Mietsache, insbesondere dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, befasst.

Im § 554 BGB ist ähnlich wie im WEG-Gesetz (vgl. § 20 Abs. 2 WEG) geregelt,

dass der Mieter auch einen Anspruch auf eine bauliche Veränderung hat, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen oder dem Einbruchschutz dienen.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ