

## Die Förderung von E-Mobilität – eine Beleuchtung des „neuen“ § 554 BGB (bauliche Veränderungen an der Mietsache)

Maximilian Stollenwerk, LL.M. (Stellenbosch)

### Einführung

Der am 1. Dezember 2020 in Kraft getretene § 554 BGB soll unter anderem die breitere Nutzung von E-Mobilität fördern, um den klimapolitischen Zielen der Bundesregierung gerecht zu werden. Zu der recht jungen Norm gibt es soweit kaum relevante Rechtsprechung und auch nur wenig juristische Kommentierung. Mit diesem Beitrag sollen daher die Voraussetzungen und Problematiken des § 554 BGB hinsichtlich der E-Mobilität überblicksartig dargestellt werden, um eine Unterstützung für die praktische Anwendung zu bieten.

§ 554 Abs. 1 S. 1 BGB lautet:

*„Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die [...] dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge [...] dienen.“*

Demzufolge hat der Mieter zunächst einen rechtlichen Anspruch auf Erlaubniserteilung, mithin auf Abgabe einer Willenserklärung. Sein vertragliches Gebrauchsrecht der Mietsache wird erweitert.

### Voraussetzungen

Vorweg sei darauf hingewiesen, dass die Vorschrift nicht nur auf Mietverhältnisse über Wohnraum, sondern auch auf solche über Grundstücke und Räume, die kein Wohnraum sind, anwendbar ist (§ 578 Abs. 1 und Abs. 2 BGB). Ferner bestimmt § 554 Abs. 2 BGB, dass von den Regelungen des Absatzes 1 (dem grundsätzlich Rechtsanspruch) nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden darf.

### Erlaubnisanspruch

Was fällt alles unter den Begriff „elektrisch betriebene Fahrzeuge“? Gemäß der Bundestagsdrucksache 19/18791, 87 sind dies insbesondere Batterieelektrofahrzeuge, von außen aufladbare Hybridelektrofahrzeuge,

Brennstoffzellenfahrzeuge, aber auch elektrisch betriebene Zweiräder und spezielle Elektromobile für Gehbehinderte.

Der Anspruch dürfte ggf. nicht nur auf die vom Mieter exklusiv genutzte Mietsache beschränkt sein (zum Beispiel Einzelgarage), sondern sich vielmehr auch auf Bereiche erstrecken, an denen lediglich ein Mitbenutzungsrecht besteht (zum Beispiel Garage mit mehreren, nicht zugewiesenen Stellplätzen; gemeinschaftlicher Außenbereich). Der Anspruch begründet jedoch keine räumliche Erweiterung der Mietsache. So könnte beispielsweise ein Mieter sich nicht einen bestimmten Stellplatz durch die Installation einer Wallbox „sichern“. Dadurch dürfte die Beanspruchung von Gemeinschaftsbereichen wohl eher eine Frage der Theorie bleiben.

### Ausschlussstatbestand

Ein berechtigtes Interesse des Mieters ist für die Entstehung des Anspruchs nicht erforderlich. Dieses wird erst auf der zweiten Stufe – der Prüfung, ob ein Ausschlussstatbestand vorliegt – relevant. Der Erlaubnisanspruch soll nicht bestehen, wenn nach einzelfallbezogener Interessenabwägung die Veränderung dem Vermieter nicht zuzumuten ist (§ 554 Abs. 1 S. 2 BGB).

Maßgebliche Vermieterinteressen sind vor allem die Erhaltung der Bausubstanz (Konservierungsinteresse), das Rückbauinteresse, technische Aspekte (Erfordernis der Erhöhung der Leitungskapazität; Veränderung der Hausanschlüsse und der elektrischen Infrastruktur des Hauses), eine fachgerechte Installation, Verkehrssicherungspflichten und Haftungsfragen, rechtliche Verpflichtungen/Konsequenzen gegenüber weiteren Mietern (zum Beispiel Mietminderungen bei erheblichen Baumaßnahmen oder verringerter Mietfläche) oder auch die Absicht, entsprechende Maßnahmen selbst durchzuführen, um Einheitlichkeit zu wahren.

Im Streitfall dürften regelmäßig die zuvor genannten gewichtigen Interessen des Vermieters die des Mieters auf

bauliche Veränderung überwiegen, soweit der Mieter sich nicht aktiv an ihrer Wahrung beteiligt. Ein solcher Interessenausgleich kann in bestimmten Fällen durch Sicherheitsleistungen geschehen, wie es in § 554 Abs. 1 S. 3 BGB bereits angelegt ist.

In einer ganzen Reihe von Fällen mag eine Sicherheitsleistung aber nicht ausreichend sein, nämlich insbesondere dann nicht, wenn eine finanzielle Belastung des Vermieters nicht nur abstrakt zu besorgen ist, sondern ganz konkret mit der baulichen Änderung eintritt. Dies betrifft beispielsweise Fallgestaltungen, bei denen die Kapazität des Hausanschlusses zu erhöhen ist und/oder ein intelligentes Ladesystem installiert werden muss, um Blackouts auszuschließen. Hier dürften, wenn überhaupt, ergänzende vertragliche Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter erforderlich werden, um den berechtigten Interessen des Vermieters gerecht zu werden (zum Beispiel Lademanagement, Abschluss einer den Vermieter einschließenden Haftpflichtversicherung, Beauftragung von Fachhandwerkern, Verpflichtung zur Kompensierung von Mietmindereinnahmen etc.).

## Offene Fragen und Ausblick

Das Gesetz lässt einige wesentliche Fragen offen, etwa wie die Verkehrssicherungspflichten und die Haftung zu verteilen sind. Auch wurde nicht klar geregelt, welche Partei die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie die Betriebskosten zu tragen hat. Zwar liegen solche Kosten grundsätzlich bei dem Vermieter, allerdings sprechen in diesem Fall gute Gründe dafür, dass der Mieter sie zu tragen hat. Denn letztlich handelt es sich um Folgekosten der baulichen Veränderungen, deren Kosten gerade zulasten des Mieters gehen. Das Gesetz verpflichtet den Vermieter im Hinblick auf die bauliche Veränderung lediglich zur Erteilung einer Erlaubnis, nicht jedoch zur Durchführung und Tragung von Kosten und Haftung.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Norm zwar als Regel-Ausnahme-Verhältnis ausgestaltet ist, jedoch faktisch die Erlaubniserteilung in vielen Fällen nicht der Regel entsprechen dürfte. Das bloße Verlangen des Mieters wird vielfach nicht ausreichend sein, da berechnete Interessen des Vermieters zu bedenken sind und ein Interessenausgleich durchzuführen ist.

## Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autor Maximilian Stollenwerk, LL. M. unter +49 221 33660-744 oder [mstollenwerk@goerg.de](mailto:mstollenwerk@goerg.de) an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage [www.goerg.de](http://www.goerg.de).

## Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

### BERLIN

Kantstraße 164, 10623 Berlin  
Tel.: +49 30 884503-0, Fax: +49 30 882715-0

### FRANKFURT AM MAIN

Ulmenstraße 30, 60325 Frankfurt am Main  
Tel.: +49 69 170000-17, Fax: +49 69 170000-27

### HAMBURG

Alter Wall 20–22, 20457 Hamburg  
Tel.: +49 40 500360-0, Fax: +49 40 500360-99

### KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln  
Tel.: +49 221 33660-0, Fax: +49 221 33660-80

### MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München  
Tel.: +49 89 3090667-0, Fax: +49 89 3090667-90