



Sonderinformation | Neues zur Elektromobilität

Elektrisch betriebene Fahrzeuge haben zwischenzeitlich eine nicht unerhebliche Bedeutung erreicht. Dies hat auch der Gesetzgeber erkannt und daher rechtliche Regelungen verabschiedet, die die Einrichtung von häuslichen Ladestationen erleichtern sollen.

Für Mieter besteht nun ein gesetzlicher Anspruch darauf, vom Vermieter die Erlaubnis einer baulichen Veränderung der Mietsache zu verlangen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dient. Das Landgericht München I hat hierzu entschieden, dass der Mieter dabei eine Elektroladestation einer bestimmten Firma und das den Einbau vornehmende Fachunternehmen frei auswählen darf. Dies ergibt sich daraus, dass der Mieter nach der gesetzlichen Regelung die Arbeiten selbst durchführen darf und er daher auch die Ausgestaltung der Ladestation bestimmen kann. Dass die Auswahl eines bestimmten Anbieters die Möglichkeiten anderer Mieter für die Einrichtung von Ladestationen einschränken kann, ändert daran nichts. Ein solcher Anspruch des Mieters besteht jedoch nicht, wenn dem Vermieter die vom Mieter beabsichtigte bauliche Veränderung unzumutbar ist. Zu beachten ist hierbei insbesondere, dass es sich bei vermieteten Wohnungen häufig um Eigentumswohnungen handelt und die Vermieter daher im Verhältnis zur WEG nur sehr eingeschränkt zu baulichen Veränderungen berechtigt sind. Eine Unzumutbarkeit bezüglich der vom Mieter gewünschten Ladestation könnte sich daraus ergeben, dass der Vermieter eine solche wohnungseigentumsrechtlich nicht einbauen darf. Auch für das Wohnungseigentumsrecht gibt es zwar nun eine gesetzliche Regelung, nach der Wohnungseigentümer angemessene bauliche Veränderungen verlangen können, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Dies sieht auch vielversprechend aus, bei genauer Betrachtung ist die wohnungseigentumsrechtliche Regelung mit der mietrechtlichen Regelung aber keineswegs deckungsgleich. Während der Mieter die Ausgestaltung seiner Ladestation frei bestimmen können soll, kann der Vermieter als Wohnungseigentümer lediglich verlangen, dass die WEG angemessene bauliche Veränderungen beschließt. Welche konkreten Maßnahmen durchgeführt werden sollen, liegt damit im Ermessen der WEG. Was wohnungseigentumsrechtlich angemessen und damit zulässig ist, muss sich nicht mit den Vorstellungen des Mieters decken. Unklar ist auch, ob die WEG ggf. auch Risiken bezüglich der Brandlast und haftungsrechtliche Aspekte für die Bewertung der Angemessenheit berücksichtigen kann. Die miet- und die wohnungseigentumsrechtlichen Vorschriften passen daher nicht wirklich zusammen. Die Rechtsprechung wird also noch einiges zu klären haben und trotz der neuen gesetzlichen Regelungen besteht im konkreten Einzelfall ein erheblicher Beratungsbedarf.



Die obigen Ausführungen sind allgemein gehalten und können Besonderheiten des Einzelfalls nicht berücksichtigen. Bei tatsächlicher Betroffenheit sind auf jeden Fall eine individuelle Analyse und Beratung erforderlich. Gerne stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei hierfür zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner



Dr. Benjamin Riedel

Partner,
Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

benjamin.riedel@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 821 570 58- 306



Ingmar Niederkleine

Partner,
Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de
Tel.: +49 911 81511- 446



Peter Senski

Senior Manager,
Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

peter.senski@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 821 570 58- 414

Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>

Obige Ausführungen stellen eine unverbindliche Zusammenstellung nach heutigem Stand dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.