

Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

Errichtung einer Elektroladestation in angemieteter Garage zulässig

Die Bestimmungen des § 554 BGB geben dem Mieter das Recht, vom Vermieter die Erlaubnis für bauliche Veränderungen der Mietsache, u. a. die dem Laden elektrischer Fahrzeuge dienen, zu verlangen. Der Wortlaut der Norm selbst enthält keine Aussage darüber, wer über die technische und bauliche Ausführung bestimmen darf. Das Landgericht München hat sich mit Urteil vom 23.06.2022 (AZ. 31 S 12015/21) erstmals dazu positioniert.

Sachverhalt

Ein Mieter wollte in der angemieteten Garage eine Elektroladestation für das Laden seines Elektrofahrzeuges errichten. Er war bereit, die Kosten dafür zu tragen und hatte ein Unternehmen für die Ausführung der erforderlichen Arbeiten ausgewählt. Der Vermieter wollte den Umbau durch das ausgewählte Unternehmen jedoch nicht dulden und wandte ein, dass eine Ausführung der Arbeiten nur durch die Stadtwerke erfolgen könne, da diese als einzige in der Lage seien, bei Folgewünschen anderer Mieter mehr als 10 Ladestationen zu errichten. Dem Mieter wäre es daher, auch aus Gründen der Gleichbehandlung aller Mieter, zuzumuten, sich für die Stadtwerke als Anbieter zu entscheiden. Das lehnte der Mieter ab und klagte.

Entscheidung

Das Landgericht stellte im Berufungsverfahren klar, dass dem Mieter die Errichtung der Ladestation zu gestatten ist und er auch das Unternehmen auswählen darf. Dies ergäbe sich bereits aus § 554 Abs. 1 Satz 1. Danach kann der Mieter vom Vermieter zum einen die Gestattung der Errichtung der Ladestation verlangen. Die Gestattung schließt zum anderen ein, dass der Mieter das ausführende Unternehmen auswählen darf, obwohl die Norm selbst keine Aussage hierüber treffe. Der Einwand des Vermieters zur Gleichbehandlung aller Mieter führt nicht zu einer Unzumutbarkeit für den Vermieter, die ihm das Recht zur Ablehnung der Maßnahme geben würde.

Praxistipp

Das Urteil berücksichtigt, dass der Mieter die Kosten für die bauliche Veränderung trägt und auch für die Organisation des Baugeschehens verantwortlich ist.

Wie praxistauglich die Entscheidung jedoch ist, wird sich zeigen.

Der § 554 BGB ist eine Spezialregelung, die den sonst unzulässigen Eingriff des Mieters in die bauliche Substanz zulässt und dem Vermieter diesbezüglich nur den Einwand der Unzumutbarkeit gestattet, dessen Darlegung und Nachweis in der Regel weiteres Streitpotential generiert.

Als Vermieter sollte man sich daher trotz des Urteils die Herrschaft über die vom Mieter beantragten und ihm zu gestattenden Maßnahmen nicht aus der Hand nehmen lassen und im Gespräch zu einer für beide Seiten annehmbaren Vereinbarung bezüglich der Angebotseinholung, Finanzierung und Bauausführung kommen.

Martin Alter
Rechtsanwalt