

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Ladestation für Elektroautos: Rechte und Pflichten der Mietparteien

– AG München, Urteil vom 1. September 2021, Az.: 416 C 6002/21

→ Ladestation für Elektroautos: Rechte und Pflichten der Mietpar- teien

AG München, Urteil vom 1. September 2021, Az.:
416 C 6002/21

Bei der Gefahr der Überlastung des Stromnetzes haben Mieter keinen Anspruch die Firma zur Errichtung einer Elektroladestation selbst auszusuchen.

Das klagende Ehepaar ist Mieter einer Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz in einem Wohnkomplex in München-Schwanthalerhöhe. Neben den Klägern wohnen noch knapp 200 weitere Mietparteien, mit weiteren 200 Tiefgaragenstellplätzen in dem Wohnkomplex. Die Stromversorgung der gesamten Anlage erfolgt über zwei Hausanlagen. Die Kläger planen die Anschaffung eines Hybridfahrzeugs, weswegen sie von ihrer Vermieterin, der Beklagten, die Erlaubnis einklagten, eine Firma ihrer Wahl mit dem Einbau einer Ladestation beauftragen zu dürfen. Die gewünschte Fachfirma veranschlagte Einbaukosten von EUR 1.600,00 – 1.700,00, erhob keine Nutzungspauschale und plante die Ladestation direkt an den zur Wohnung gehörenden Stromzähler anzuschließen. Die Beklagte verweigerte die Einwilligung mit der Begründung, dass je Hausanschluss nur fünf bis zehn Ladestationen angeschlossen werden könnten, aber bereits 27 Mietparteien Interesse an einer Ladestation angekündigt hätten. Aus diesem Grund verwies die Beklagte die Kläger an einen städtischen Versorger, der durch technische Maßnahmen wie Verlegung von Brückenkabeln, die Erstellung eines Trafos, neuer Zuleitungsleitungen und neuer Zähler eine Versorgung genügender Ladestationen für alle Mietparteien ohne Überlastung der Hausanschlüsse gewährleistet. Die Kosten bei diesem Versorger beliefen sich auf eine Einmalzahlung in Höhe von EUR 1.499,00, eine monatliche Nutzungspauschale von EUR 45,00 und eine nach Fahrzeugtypen gestaffelte monatliche Strompauschale. Die Kläger vertreten die Auffassung, dass aktuell eine Überlastung des Stromnetzes noch nicht zu befürchten sei

und sie deswegen nicht auf das für sie ungünstigere Angebot verwiesen werden können.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Begründet wird die Entscheidung mit dem Wortlaut des § 554 Abs. 1 BGB. Hiernach kann der Mieter verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen. Der Anspruch besteht danach nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Zwar stehe es dem Mieter im Rahmen der allgemeinen Vertragsfreiheit offen, wenn er für entsprechende bauliche Veränderungen beauftragt. Allerdings ist die Gleichbehandlung mehrerer Mietparteien ein legitimes Ziel der Vermieterin. Dieses trägt zu dem allgemeinen Wohlbefinden der Mieter und somit einem friedvollen Umgang der Mieter untereinander bei, was auch den Beklagten zu gute kommt. Im Hinblick auf die sachlichen Argumente der Beklagtenpartei wäre es nicht akzeptabel, den Klägern vorliegend eine individuelle Lösung zu erlauben, spätestens aber nach Ausschöpfung der geringen Kapazitäten die anderen Mieter auf die teurere Lösung zu verweisen.

Fazit:

Im Ergebnis müssen die Interessen der Kläger dahingehend zurücktreten, dass die Erlaubnis zur Errichtung einer Ladestation zwar zu erteilen ist, die Auswahl des Vertragspartners aber dem Vermieter verbleibt.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Johannes Gruber
Rechtsanwalt
T + 49 911 9193 1308
johannes.gruber@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 26. Oktober 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Johannes Gruber/ Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob online oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.