

Vermieter muss Ladestation erlauben!

Ist eine Garage mitvermietet, kann der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis verlangen, dort eine Ladestation („Wallbox“) zu installieren. Das hat der Gesetzgeber in § 554 Abs. 1 BGB geregelt. Das Landgericht München (Urteil vom 25.05.2022 – 14 S 16374/21) lag nun ein Rechtsstreit zu der Vorschrift vor, die seit dem 01.01.2020 gilt.

In dem Fall stritten ein Vermieter und ein Mieter um dessen Wunsch, in der mitvermieteten Garage eine Ladestation für ein Elektroauto zu installieren. Der Vermieter lehnte dies ab, weil das Spannungsnetz des Mietobjekts durch die Station überlastet werde und hierdurch Brandgefahren entstünden. Auch machte er allgemeine Vorbehalte gegen die Elektromobilität geltend. Die bauliche Veränderung sei ihm daher nicht zuzumuten. Diese Argumentation wies das Gericht zurück. Die Veränderung fiel „denkbar gering“ aus, und eine Netzüberlastung sei im vorliegenden Fall nicht zu erwarten. Die allgemeinen Vorbehalte des Vermieters gegen die Elektromobilität müssten gegenüber dem Ziel des Gesetzes zurücktreten, eine flächendeckend verfügbare Ladeinfrastruktur in der Öffentlichkeit und im privaten Bereich zu erreichen.

Die Entscheidung zeigt: Im Normalfall müssen Vermieter hinnehmen, dass Mieter mitvermietete Garageneinstellplätze (auf eigene Kosten) mit Ladestationen ausstatten. Dies kann dem Vermieter allerdings dann unzumutbar sein, wenn das Spannungsnetz des Mietobjektes überlastet wird. Hierfür muss der Vermieter konkrete Belege in Form nachvollziehbarer Lastberechnungen vorlegen. Das konnte der Vermieter im entschiedenen Fall nicht.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

