

Deutscher Notarverein

Der Präsident

Deutscher Notarverein, Kronenstraße 73, 10117 Berlin

Bundesministerium der Justiz
und für Verbraucherschutz

Kronenstraße 73
10117 Berlin
Tel: 030 / 20 61 57 40
Fax: 030 / 20 61 57 50
E-Mail: o.vossius@dnotv.de
<http://www.dnotv.de>

Berlin, 26. September 2018

Entwurf eines Gesetzes zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Diskussionsentwurf für ein Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum

Sehr geehrter Damen und Herren,

der Deutsche Notarverein hatte nicht ausdrücklich Gelegenheit zur Stellungnahme zu den oben genannten Entwürfen erhalten. Wir erfuhren von der Bundesnotarkammer von den entsprechenden Vorschlägen. Der Stellungnahme der Bundesnotarkammer vom 10.9.2018 schließen wir uns in vollem Umfang an.

Wir erlauben uns darüber hinaus noch einige weitere Hinweise zu den Vorschlägen.

A. Mietrecht (§ 554 BGB-E)

Nach § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB-E kann der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis zu baulichen Veränderungen etc. verlangen, die zur Errichtung oder Nutzung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge i. S. d. § 2 Nr. 1 des Elektromobilitätsgesetzes auf einer von ihm gemieteten Stellfläche erforderlich sind.

I. Technische Machbarkeit

Wir dürfen auf einen Aspekt der technischen Machbarkeit solcher Maßnahmen hinweisen, ohne diesen freilich abschließend beurteilen zu können. Zu bedenken ist, dass die Kapazität der bestehenden Stromversorgung im konkreten Fall möglicherweise nicht ausreicht, um

mehrere oder sogar eine Vielzahl von Ladeeinrichtungen zu betreiben. Die Gründe hierfür können theoretisch in der gesamten Leitung vom Umspannwerk bis zur Steckdose zu finden sein. Selbst bei am Objekt installierten Photovoltaikanlagen könnte eine ausreichende Stromversorgung nicht gewährleistet sein, insbesondere wenn es sich um größere Mehrfamilienhäuser handelt. Allenfalls ermöglichen sie das Laden eines Autos. Dieses steht jedoch, wenn die Sonne scheint, nicht zu Hause, sondern beim Arbeitgeber.

Zum Problem kann das werden, wenn mehrere Mieter eine Ladestation verlangen. Für den oder die ersten Mieter mag die Kapazität noch ausreichen, gegebenenfalls reicht sie aber nicht mehr für Mieter, die den Anspruch erst später geltend machen. Das birgt das Risiko eines „Windhundverfahrens“. Unter Umständen könnte ein Vermieter einem späteren Mieter die Ladestation sogar mit Hinweis auf die Ungerechtigkeit eines „Windhundverfahrens“ verweigern nach § 554 Abs. 2 Nr. 2 BGB-E.

Ob und inwiefern solche Probleme technisch gelöst werden können, vermögen wir naturgemäß nicht zu beurteilen. Wir dürfen nur auf Folgendes hinweisen:

Die Anschlusswerte für die Hauptstromversorgung für Wohnungen sind in der DIN 18015 geregelt. Eine größere Mehrhausanlage (37-100 Wohnungen) ohne elektrische Warmwasserbereitung für Bad- und Duschzwecke benötigt eine Strombelastbarkeit der Hauptleitung von 160 Ampere. Ladestationen für Elektrofahrzeuge weisen Strombelastbarkeiten zwischen 10 Ampere (Haushaltsschukosteckdose) und 63 Ampere auf (Starkstromsteckdose CEE 63 A). Eine Schnellladestation für einen Tesla (Leistungsabnahme 135 kW) benötigt eine Strombelastbarkeit von 300 Ampere.

Das bedeutet: Bei einer Mehrhausanlage mit mehr als 37 Wohnungen zehren 30 einfache Haushaltssteckdosen in den Garagen den gesamten Strom der Anlage auf. Würde der Vermieter nur drei mittlere Starkstromsteckdosen CEE 32 A installieren, würden von den 160 Ampere der Hauptstromleitung zum Haus 96 Ampere nur für das Laden benötigt.

II. Anspruch auf „Vornahme weiterer Handlungen“

Der Mieter soll nach § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB-E sowie § 554a Abs. 1 Satz 1 BGB-E vom Vermieter die „Vornahme weiterer Handlungen“ verlangen können. Eine Regelung dazu, wer die Kosten solcher Handlungen zu tragen hat, enthält der Entwurf nicht.

Das erscheint zu weitgehend. So stellt sich die Frage, ob ein Mieter aufgrund dieser Regelung die gesamte Errichtung der Lademöglichkeit (bzw. Barrierefreiheit) vom Vermieter auf dessen Kosten verlangen kann. Der (zu) weit gefasste Wortlaut gäbe das unter Umständen sogar her, mit dem Willen des Gesetzgebers und dem Zweck der Norm ist das allerdings nicht vereinbar. Gedacht ist aus unserer Sicht nur, dass der Vermieter unterstützend tätig werden soll,¹ er also nur solche Handlungen vornehmen muss, die der Mieter nicht selbst vornehmen kann. Das sollte in diesem Sinne klargestellt werden.

¹ Vgl. auch die Begründung des Entwurfs auf Seite 12, Absatz 3, in der lediglich unterstützende „Mitwirkungsakte“ des Vermieters genannt sind (Erteilung von Informationen, die der Mieter zur Planung benötigt, Gestattungserklärungen gegenüber Handwerkern, Hinwirken auf entsprechende Beschlüsse in der Wohnungseigentümergeinschaft).

Zusätzlich sollte darüber nachgedacht werden, ob der Mieter die beim Vermieter für die Handlungen anfallenden Kosten zu tragen hat.

III. Gemeinschaftliche Lademöglichkeit

Nach § 554 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E kann der Vermieter – vereinfacht gesagt – seine Erlaubnis verweigern, wenn er im Objekt eine dem Mieter zugängliche Lademöglichkeit zur Verfügung stellt. Das kostet den Vermieter Geld. Fraglich ist insofern, ob diese Kosten als Erhöhung der Miete oder über die Nebenkosten (Strompreis zzgl. Vergütung für die Investitionskosten) umlagefähig sind. Beides bedeutet für den Vermieter Ärger. Zudem entsteht mit einer solchen Gemeinschaftseinrichtung das Bedürfnis nach einer Ladeordnung. Fraglich ist aber, ob eine solche von der Ermächtigung des Vermieters zum Erlass einer Hausordnung gedeckt ist.

IV. Ausschluss der Beseitigungspflicht des Mieters

§ 554 Abs. 3 BGB-E sieht vor, dass der Mieter nicht zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet ist. Das führt zu sachenrechtlichen Problemen, die in der Praxis potentiell Rechtsunsicherheit auslösen, für juristische Klausuren allerdings relevant sind.

1. Eigenschaft als Scheinbestandteil könnte möglicherweise anders zu beurteilen sein

Die Lademöglichkeit dürfte in aller Regel mit dem Grundstück fest verbunden sein. Auch in diesem Fall verbleibt sie im Eigentum des Mieters, sofern sie als Scheinbestandteil i. S. d. § 95 BGB zu qualifizieren ist. Das ist der Fall, wenn sie nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück verbunden wurde. Bei Mietereinbauten spricht eine tatsächliche Vermutung für einen solchen nur vorübergehenden Zweck, weil davon ausgegangen wird, dass der Mieter beim Einbau nur im eigenen Interesse handelt und nicht zugleich in der Absicht, die Sache nach Beendigung des Vertragsverhältnisses dem Grundstückseigentümer zufallen zu lassen.²

Fraglich ist, ob § 554 Abs. 3 BGB-E diese Vermutung erschüttert, weil der Mieter die Lademöglichkeit zwar nach wie vor gem. § 539 Abs. 2 BGB wegnehmen darf, aber anders als sonst nicht mehr entfernen muss.³ Wenn das dazu führen würde, dass kein Scheinbestandteil mehr vorliegt, würde der Eigentümer des Grundstücks durch den Einbau sogar unmittelbar Eigentümer der Lademöglichkeit. Der Mieter würde zwar nach Wegnahme durch Aneignung wieder Eigentümer werden,⁴ in der Zwischenzeit würden sich aber etwa Fragen danach stellen, ob die Lademöglichkeit in den Haftungsverband nach § 1120 BGB fällt (in den Scheinbestandteile nicht fallen⁵). Zwar sprächen wohl die besseren Argumente gegen eine solche Einwirkung des § 554 Abs. 3 BGB-E auf die Auslegung des § 95 BGB. Für die Betroffenen entstünde aber allemal Rechtsunsicherheit.

² MüKoBGB/Stresemann, § 95 Rn. 8.

³ Die Pflicht zur Beseitigung ergibt sich aus § 546, MüKoBGB/Bieber, § 546 Rn. 7.

⁴ BGH v. 8.7.1981 – VIII ZR 326/80, NJW 1981, 2564, 2565; MüKoBGB/Bieber, § 546 Rn. 13.

⁵ MüKoBGB/Lieder, § 1120 Rn. 10.

2. Wenn Mieter Eigentümer bleibt, folgen daraus praktisch schwierig zu handhabende gesetzliche Schuldverhältnisse

Auch dann, wenn der Mieter Eigentümer der Lademöglichkeit bleibt, ergeben sich weitere Probleme, wenn der Mieter die Sache nach Ablauf der Mietzeit nicht entfernt. Ohne Sonderregelung bestehen in solchen Fällen praktisch folgende Möglichkeiten: Hat der Vermieter kein Interesse am Mietereinbau, kann er den Mieter zur Beseitigung auffordern. Hat der Vermieter Interesse am Mietereinbau, kann der Mietereinbau an den Vermieter – ggf. gegen Entgelt – verkauft und übereignet werden. Schließlich kommt noch in Betracht, dass der Mieter weiterhin – allerdings wegen der grundsätzlichen Beseitigungspflicht nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers – Eigentümer des Einbaus bleibt; in diesem Fall kann der Einbau vom Eigentümer, Nachmieter oder einem Dritten genutzt werden.

Die erstgenannte Variante soll im Fall von Lademöglichkeiten durch § 554 Abs. 3 BGB-E unmöglich gemacht werden. Das führt aber nicht dazu, dass damit zwangsläufig nur noch die beiden letztgenannten Varianten vorkommen, denn dem Vermieter fehlt das „Druckmittel“ der Beseitigungspflicht. Auch § 554 Abs. 4 BGB-E ist letztlich nur ein Programmsatz, ohne dass Vermieter und Mieter entsprechende Vereinbarungen treffen müssen. Das führt dazu, dass der Mieter die Lademöglichkeit schlicht auf dem Grundstück belassen kann, ohne sich mit dem Eigentümer auf irgendeine Variante zu einigen. Dabei führt der bloße Wegfall oder die Änderung der Zweckbestimmung nicht dazu, dass ipso iure aus dem Scheinbestandteil im Eigentum des Mieters ein wesentlicher Bestandteil im Eigentum des Grundstückseigentümers wird. Um aus der vorübergehenden eine dauernde Verbindung zu machen, muss vielmehr eine Umwandlung in einen wesentlichen Bestandteil stattfinden, für die es neben der Änderung der Zweckbestimmung – in abgewandelter Anwendung der §§ 929 ff. – einer dinglichen Einigung zwischen dem bisherigen Sacheigentümer und dem Grundstückseigentümer über den Eigentumsübergang bedarf.⁶ Damit bliebe der Mieter ohne entsprechende Einigung Eigentümer der Lademöglichkeit, an der der Vermieter kein Interesse hat.

Fraglich ist dann, ob der ehemalige Vermieter als Besitzer der Lademöglichkeit ein Recht zum Besitz nach § 986 BGB hat. Ein solches Recht zum Besitz bedarf aber – sofern kein absolutes Besitzrecht vorliegt – grundsätzlich einer schuldrechtlichen Grundlage.⁷ Es ist daher fraglich, ob das bloße Belassen der Lademöglichkeit auf dem Grundstück durch den Mieter ein ausreichendes Recht zum Besitz vermittelt. Hätte der ehemalige Vermieter kein Besitzrecht, würde sich die Frage stellen, ob dem ehemaligen Mieter Ansprüche aus Nichtleistungskondiktion nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Var. 2 BGB zustehen, insbesondere dann, wenn etwa der Vermieter die Lademöglichkeit dem Nachmieter gegen Entgelt überlässt. Der Mieter dürfte jedoch nach h. M. bis zur Ausübung des Wegnahmerechts ein Besitzrecht haben.⁸ –Damit entstünde zunächst ein Eigentümer-Besitzer-Verhältnis zwischen dem ehemaligen Mieter als Eigentümer und dem ehemaligen Vermieter als Besitzer nach §§ 987 ff. BGB, bei einer nachfolgenden Vermietung an Dritte ein solches mit diesen.

Im Ergebnis könnte die Neuregelung zur Folge haben, dass in den Fällen, die bisher regelmäßig durch entsprechende schuldrechtliche Abreden gelöst werden, praktisch schwierig zu handhabende gesetzliche Schuldverhältnisse vorliegen.

⁶ MüKoBGB/Stresemann, § 95 Rn. 13.

⁷ MüKoBGB/Baldus, § 986 Rn. 11 ff.

⁸ BGH v. 8.7.1981 – VIII ZR 326/80, NJW 1981, 2564; MüKoBGB/Baldus, § 986 Rn. 28 („eigenartiges Besitzrecht“).

Es sprechen daher gute Gründe dafür, die Beseitigungspflicht des Mieters auch weiterhin beizubehalten und keine Sonderregelung zu treffen. Eine solche Rechtslage gilt auch bei Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit, bei denen der Vermieter nach § 554a Abs. 2 BGB seine Zustimmung (nach Referentenentwurf: Erlaubnis) zu den Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit sogar von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen kann. Ob man so weit gehen will oder es bei den allgemeinen Regelungen des Mietrechts belässt, ist eine andere rechtspolitische Frage.

Wenn die Beseitigungspflicht des Mieters für Lademöglichkeiten politisch unerwünscht ist, wäre eine andere denkbare Lösung, dass der Vermieter ein Ablöserecht – z. B. zum Verkehrswert der Lademöglichkeit bei Beendigung des Mietverhältnisses – erhält. Damit hätte es der Vermieter zumindest in der Hand, den beschriebenen „Schwebezustand“ selbst zu beenden und Eigentümer der Lademöglichkeit zu werden. Eine Pflicht zu einer solchen Ablöse erscheint hingegen verfassungsrechtlich bedenklich.

B. Änderung des WEG

Die gleichen Bedenken gelten für die vorgeschlagenen Änderungen des WEG. Auch hier besteht möglicherweise das Risiko eines Windhundverfahrens. Dies zeigt sich auch an der in § 21 Abs. 6 WEG-E vorgesehenen Pflicht des eine Lademöglichkeit verlangenden Eigentümers zur Erstattung der notwendigen Folgekosten. Zu erstatten sind nur diese, nicht die Gesamtkosten, um eine wirtschaftlich sinnvolle Aufrüstung der elektrischen Anlage des Hauses zu finanzieren. Das wäre sinnvoll, kann man aber kaum den Eigentümern zumuten.

C. Handlungsempfehlung

Angesichts dieser Sachlage empfehlen wir, auf öffentliche Ladestationen in Trägerschaft der Energieversorger zu setzen. Nur diese verfügen über die erforderlichen Informationen, um die Stromversorgung trotz erhöhter Stromabnahme sicherzustellen. Viele Städte und Gemeinden gehen diesen Weg bereits. Für Ladestationen an Bundesfernstraßen empfiehlt sich eine Klarstellung im Bundesfernstraßengesetz, dass die Benutzung dieser Stationen keine gebührenpflichtige Sondernutzung öffentlicher Straßen darstellt. Eine entsprechende Regelung sei auch dem Landesgesetzgeber anempfohlen.

Zu Fragen und Ergänzungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Oliver Vossius