

## Newsletter 06/2022

### Thema: E-Mobilität & Mietrecht / Mietrecht

#### 1. Einleitung

Der Gesetzgeber hat bereits im Jahre 2021 mit dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) einen mittelbaren Druck zur Förderung der E-Mobilität auf den Eigentümer und damit den Vermieter ausgeübt, da durch diese gesetzliche Maßnahme in bestimmten Zeiträumen bei Bauvorhaben oder Sanierungen bauliche Voraussetzungen für E-Fahrzeuge geschaffen werden müssen. Der Mieter hat zwar keinen einklagbaren Anspruch auf Realisierung der Maßnahmen gegenüber dem Vermieter aus diesem Gesetz, die drohenden Sanktionen (z.B. Bußgeld) sorgen aber indirekt dafür, dass der Eigentümer/Vermieter Handlungsbedarf hat.

#### Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) 2021

Mit diesem Gesetz wurden die Voraussetzungen für den notwendigen Ausbau der Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich geschaffen. Das Gesetz ist am **25. März 2021** in Kraft getreten. Das Gesetz enthält in § 2 GEIG eine Reihe von Begriffsdefinitionen, z.B. was Leitungsinfrastruktur, eine Ladeinfrastruktur, ein Stellplatz, ein Parkplatz oder ein Ladeplatz ist. Diese Definitionen sind auch mögliche Anknüpfungspunkte für die Vertragsgestaltung im Bereich E-Mobilität.

Es verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden ab einer bestimmten Zahl an Stellplätzen, Leerrohre usw. für die spätere Errichtung von Ladepunkten vorzuhalten bzw. diese sogar zu errichten:

Wohngebäude	Stellplätze im/am Gebäude	Leitungsinfrastruktur	Ladeinfrastruktur
Errichtung/Neubau	Mehr als 5 Stellplätze	Jeder Stellplatz	
Größere Renovierung (>25% Oberfläche Gebäudehülle) bestehender Gebäude auch bzgl. Parkplatz oder elektrischer Infrastruktur der Gebäude	Mehr als 10 Stellplätze	Jeder Stellplatz	
Nichtwohngebäude			
Errichtung/Neubau	Mehr als 6 Stellplätze	Mindestens jeder dritte Stellplatz	Zusätzlich mindestens 1 Ladepunkt
Größere Renovierung (>25% Oberfläche Gebäudehülle) bestehender Gebäude auch bzgl. Parkplatz oder elektrischer Infrastruktur der Gebäude	Mehr als 10 Stellplätze	Mindestens jeder fünfte Stellplatz	Zusätzlich mindestens 1 Ladepunkt
Bestehende Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen	Mehr als 20 Stellplätze		1 Ladepunkt nach dem 1. Januar 2025

Das Gesetz erlaubt in § 12 GEIG eine Umsetzung der Lade- und Leitungsinfrastruktur im Quartier, d.h. verschiedene Bauherren und Eigentümer können auch unter Beteiligung Dritter (z.B. Energieversorgungsunternehmen) Vereinbarungen treffen. Entsprechendes gilt wenn ein Eigentümer über mehrere Gebäude im räumlichen Zusammenhang verfügt.

Des Weiteren gibt es Ausnahmen bei zu hohen Kosten und Versorgungsengpässen, z.B. für die Renovierung von Bestandsgebäuden, wenn die Kosten für die Leitungs- und Ladeinfrastruktur 7% der Gesamtkosten einer größeren Renovierung übersteigen; § 14 Abs. 1 GEIG.

Außerdem sind Sonderrechte dann vorgesehen, wenn sich Gebäude im Eigentum von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) befinden und überwiegend von ihnen selbst genutzt werden (ein Unternehmen gehört zu den KMU, wenn es nicht mehr als 249 Beschäftigte hat und einen Jahresumsatz von höchstens 50 Millionen Euro erwirtschaftet); § 2 Nr. 6 GEIG.

Bis zum 01. Januar 2025 müssen auch alle nicht zum Wohnen genutzte Gebäude (Nichtwohngebäude) nach § 2 Nr. 9 GEIG mit mehr als 20 Stellplätzen – also unabhängig von baulichen Maßnahmen - mit mindestens einem Ladepunkt ausgestattet werden; vgl. § 10 GEIG. Bei gemischt genutzten Gebäuden ist die überwiegende Art der Nutzung entscheidend; vgl. § 11 GEIG.

Das Gesetz ist insofern wichtig, als es die Voraussetzungen für E-Mobilität in Deutschland schaffen möchte, unabhängig davon, ob der Mieter bauliche Veränderungen begehrt oder der Vermieter eine Modernisierung anstrebt.

Nachfolgend werden die **mietrechtlichen Aspekte** der **E-Mobilität** betrachtet, d.h. Ansprüche auf E-Mobilität im Vertragsverhältnis zwischen den Parteien, wobei differenziert werden muss zwischen

- Mieter
- Vermieter

Insbesondere, soll dargestellt werden, ob die jeweilige Vertragspartei, einen Anspruch z.B. auf Herstellung von E-Ladesäulen in bestehenden Mietverträgen hat.

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht, wer je nach Vertragspartei einen Anspruch auf Umsetzung der E-Mobilität hat:

Mieter	Vermieter
Anspruch auf bauliche Veränderung	Anspruch auf Modernisierungsmaßnahmen
§ 554 BGB	§§ 555b, 578 BGB

**Hinweis:**

Klarstellend ist darauf hinzuweisen, dass die Parteien daneben eine Vielzahl von technische, steuerlichen, versicherungsrechtlichen, brandschutzrechtlichen und förderungsrelevanten Aspekten zu beachten haben, auf die hier nicht weiter eingegangen werden soll.

Es handelt sich um eine Materie mit vielen Schnittstellen zu anderen Bereichen!

## 2. Anspruch des Mieters auf „E-Mobilität“

Nachfolgend die maßgebliche Vorschrift für den Anspruch des Mieters auf E-Mobilität:

### ***Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)***

#### **§ 554 Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz**

*(1) Der Mieter kann 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 nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.*

*(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.*

§ 554 Abs. 1 Satz 1 BGB (bzw. § 578 Abs. 1, Abs. 2 BGB für Geschäftsraum) räumt dem Mieter auf dessen eigene Kosten gegen den Vermieter einen Erlaubnis- und Duldungsanspruch im Hinblick auf bauliche Veränderungen ein, die

- dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
- dem **Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge** oder
- dem Einbruchschutz

dienen.

Der Mieter „kann“ (muss nicht) sich im Zusammenhang damit zur Leistung einer **besonderen Sicherheit** verpflichten, die insolvenzfest anzulegen ist (vgl. zu den Einzelheiten §§ 554 Abs. 1 Satz 3, 551 Abs. 3 BGB). Diese Klarstellung ist in der Wohnraummiete besonders geboten, da dort Sicherheiten der Höhe nach beschränkt sind. Diese Beschränkung gilt hier nicht, so dass es sich um eine zusätzliche Sicherheit handelt, die der Vermieter vereinbaren kann und sollte.

Grenze ist die **Unzumutbarkeit des Duldungsverlangens** für den Vermieter oder für andere Mitmieter (§ 554 Abs. 1 Satz 2 BGB). Dabei geht es um eine Abwägung der Interessen im Einzelfall. Insgesamt soll die Zumutbarkeit durch eine Abwägung der widerstreitenden Interessen festgestellt werden.

Der **Mieter** hat somit **keinen Anspruch** gegenüber dem Vermieter auf **Modernisierung**, d.h. dass der Vermieter nicht eine Infrastruktur auf seine Kosten schaffen muss. Der Mieter hat die Kosten der Maßnahme selbst zu tragen.

Lediglich mittelbar über das GEIG wird für einen Ausbau der Lade- und Leitungsinfrastruktur gesorgt, ohne dem Mieter einen direkten Anspruch einzuräumen.

Gegenstand des Duldungs- und Erlaubnisanspruchs aus § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB sind sowohl die **Ersteinrichtung** von Lade- und Leitungseinrichtungen zur Betankung von E-Fahrzeugen als auch die **Verbesserung** bestehender Ausstattungen zum Beispiel durch Kapazitätserhöhungen oder durch intelligente Steuerungen mit Lastmanagementsystemen.

Räumlich setzt der Erlaubnisanspruch ein entsprechendes Nutzungsrecht des Mieters an der Fläche voraus, auf der er sein Elektrofahrzeug laden möchte. Der Anspruch des § 554 BGB ist kein

Anspruch auf einen Parkplatz/Stellplatz, der gar nicht zwischen den Parteien vereinbart wurde.

Über die bloße Erlaubnis hinaus umfasst der Duldungsanspruch auch notwendige **Mitwirkungshandlungen des Vermieters**, wie zum Beispiel die zur Planung von Baumaßnahmen notwendigen Informationen über die vorhandene Stromversorgung oder den Verlauf von Kabeln und auch die Abgabe von Gestattungserklärungen gegenüber Handwerkern. Umfasst sind schließlich auch schriftliche Erklärungen des Vermieters. Der Gesetzgeber stützt diesen erweiterten Anspruch auf § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit § 241 Abs. 2 BGB.

Grenze der **Zumutbarkeit** des Duldungsverlangens ist für den Vermieter oder für andere Mitmieter (§ 554 Abs. 1 Satz 2 BGB). Insgesamt soll die Zumutbarkeit durch eine **Abwägung der widerstreitenden Interessen** im Einzelfall festgestellt werden. Die Darlegungs- und Beweislast dafür trifft denjenigen, der sich auf geltend gemachte Interessen beruft. Der Vermieter kann also den Mieter zur Offenlegung seiner Interessen zwingen.

### **Kriterien (Beispiele) für Unzumutbarkeit:**

- Widerspruch zu Bauordnungsrecht
- Keine fachgerechte Ausführung (Fachunternehmerbescheinigung?)
- Negative Auswirkungen auf Mitmieter/Nachbarn
- Absicht Vermieter eigene Ladeinfrastruktur (Modernisierung) durchzuführen

### **Kostenregelung/Mietsicherheit (zusätzlich)**

Der Mieter kann die **Duldung** vom Vermieter nur gegen **Übernahme der anfallenden Kosten** verlangen (§ 554 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB).

Der Mieter „kann“ (muss nicht) sich im Zusammenhang mit der gewünschten eigenen Herstellung von Lade- und Leitungsinfrastruktur zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten, die insolvenzfest anzulegen ist (vgl. zu den Einzelheiten §§ 554 Abs. 1 Satz 3, 551 Abs. 3 BGB).

Der **Vermieter** kann seine Erlaubnis unter Umständen von einer solchen zusätzlichen **anlassbezogenen Sicherheit** abhängig machen, jedoch nicht von einer unangemessen hohen Sicherheit. Die Angemessenheit richtet sich zunächst nach den zu erwartenden Rückbaukosten einschließlich eines Sicherheitszuschlags für Preissteigerungen.

Strittig ist, ob auch Risiken aus einer erweiterten Verkehrssicherungspflicht des Vermieters, aus den erhöhten laufenden Kosten für Wartung und Instandhaltung und Prozesskosten mit eingepreist werden dürfen.

### **Rückbau bei Vertragsende?**

Der **Mieter** ist bei Vertragsende im Rahmen von **§ 546 Abs. 1 BGB** grundsätzlich zum Rückbau unternommener **baulicher Veränderungen verpflichtet**. Dies schließt auch bauliche Veränderungen im Rahmen der E-Mobilität mit ein.

Inbesondere muss der Mieter bei Auszug alle baulichen Veränderungen rückgängig machen, der er **ohne** Zustimmung des Vermieters – also rechtswidrig- vorgenommen hat. Bei Maßnahmen **mit** Zustimmung des Vermieters ist zu differenzieren:

Als **Ausnahme** muss der Mieter bauliche Veränderungen nicht beseitigen, wenn:

Der **Vermieter** den Veränderungen **ohne Entfernungsvorbehalt zugestimmt** hat. Dabei muss es sich auf Dauer angelegte, über das Mietverhältnis hinausreichende **Wertverbesserungen** handeln, die nur mit einem erheblichen Kostenaufwand wieder zu beseitigen sind. Es ist nicht auszuschließen, das Gerichte derartige bauliche Veränderungen des Mieters im Zusammenhang mit E-Mobilität als Wertverbesserung betrachten, was üblicherweise in der Praxis bei anderen Maßnahmen eines Mieters eher selten angenommen wird. Der Mieter kann zur Vermeidung des Rückbaus damit argumentieren, dass diese bauliche Maßnahmen umgekehrt als Modernisierungsmaßnahme (siehe unten) wegen Erhöhung des Gebrauchswertes und/oder Verbesserung der Wohnverhältnisse eingestuft werden.

Folglich ist insbesondere dem Vermieter anzuraten, einen Rückbauvorbehalt in die Zustimmung aufzunehmen, damit man nicht verschiedene Systeme in einer Immobilie aufgedrängt bekommt und eigene Modernisierungsmaßnahmen erschwert.

In allen **anderen Fällen hindert** auch die **Zustimmung** des Vermieters eine Rückbaupflicht des Mieters bei Vertragsende **nicht**. Nach der Rechtsprechung gilt eine Zustimmung des Vermieters grundsätzlich nur für den Mietzeitraum als erteilt, so dass der Mieter darauf achten muss, die vor der Baumaßnahme zu klären. Sonst kann es teuer bei Mietende werden!

Beide Parteien sollten vor Ausführung der Maßnahme auch an ein Mietende denken und Rückbaupflichten/Abfindungsvereinbarungen einvernehmlich klären.

### **Wegnahmerecht, Entschädigung?**

Beim Wegnahmerecht und einem Entschädigungsanspruch ist zwischen Wohnungsmiete und Geschäftsraummiere zu differenzieren.

#### **Wohnungsmiete**

Dem Mieter bleibt es unbenommen, die geschaffenen Einrichtungen bei Vertragsende wegzunehmen (§ 539 Abs. 2 BGB). Er muss dann den ursprünglichen Zustand der Wohnung und der mitgemieteten Nebenflächen (zum Beispiel Stellplatz) wiederherstellen. Der Vermieter kann die Wegnahme durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden (§ 552 Abs. 1 BGB), es sei denn, der Mieter kann ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme geltend machen.

Die Entschädigung richtet sich nach dem Anschaffungswert und der Abnutzungsdauer.

In der Wohnungsmiete ist die Zahlung eines „angemessenen Ausgleichs“ für den Mieter Pflicht - der Wohnungsmietvertrag kann das Wegnahmerecht ohne diesen Ausgleich nicht ausschließen (§ 552 Abs. 2 BGB).

#### **Geschäftsraummiere**

§§ 552 Abs. 2, 539 Abs. 2 BGB gelten mangels Verweisung in § 578 BGB in der Geschäftsraummiere nicht. Deshalb ist es hier im Mietvertrag möglich, das Wegnahmerecht des Mieters entschädigungslos auszuschließen (§§ 552 Abs. 2, 578 Abs. 2 BGB).

### **3. Anspruch des Vermieters auf E-Mobilität**

Der Vermieter kann eine Gesamtlösung durch Modernisierung anstreben, da „Insellösungen“ ein-

zelner Mieter problematisch sein können:

Einzellösung Mieter	
Vorteil	Nachteil
Schnelle Lösungen für einzelne Mieter	Risiko „elektrischer Wildwuchs“ im Gebäude
	Risiko fehlender Kompatibilität der Ladestationen und damit auch kein Lastmanagement möglich
	Risiko von Überlastung des Hausanschlusses und Phasenschieflasten
	Risiko Verlust Förderung
	In Summe je Mieter teurer als ein gemeinsames Vorgehen mit Kostenteilung

Nachfolgend die maßgebliche Vorschrift des Gesetzes (Auszüge) für Modernisierungsmaßnahmen:

### **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**

#### **§ 555b Modernisierungsmaßnahmen**

*Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,*

- 1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),*
- 2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,*
- 3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,*
- 4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,*
- 4a. durch die die Mietsache erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird,*
- 5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,*
- 6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder*
- 7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.*

#### **§ 555c Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen**

*(1) Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). 2 Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:*

- 1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,*
- 2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,*
- 3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 oder § 559c verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.*

*(2) Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist*

*des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.*

*(3) In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.*

*(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.*

*(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.*

### **§ 555d Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist**

*(1) Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden.*

*(2) Eine Duldungspflicht nach Absatz 1 besteht nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht; sie sind nur nach § 559 Absatz 4 und 5 bei einer Mieterhöhung zu berücksichtigen.*

*(3) Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen. Der Lauf der Frist beginnt nur, wenn die Modernisierungsankündigung den Vorschriften des § 555c entspricht.*

*(4) Nach Ablauf der Frist sind Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, noch zu berücksichtigen, wenn der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war und er dem Vermieter die Umstände sowie die Gründe der Verzögerung unverzüglich in Textform mitteilt. Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Mieterhöhung begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitgeteilt werden.*

*(5) Hat der Vermieter in der Modernisierungsankündigung nicht auf die Form und die Frist des Härteeinwands hingewiesen (§ 555c Absatz 2), so bedarf die Mitteilung des Mieters nach Absatz 3 Satz 1 nicht der dort bestimmten Form und Frist. Absatz 4 Satz 2 gilt entsprechend.*

*(6) § 555a Absatz 3 gilt entsprechend.*

*(7) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.*

### **§ 555e Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen**

*(1) Nach Zugang der Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.*

*(2) § 555c Absatz 4 gilt entsprechend.*

*(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.*

### **§ 555f Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen**

*Die Vertragsparteien können nach Abschluss des Mietvertrags aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen, insbesondere über die*

- 1. zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen,*
- 2. Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters,*
- 3. künftige Höhe der Miete.*

### **§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen**

*(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder*

6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Im Fall des § 555b Nummer 4a ist die Erhöhung nur zulässig, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über den errichteten Anschluss frei wählen kann und der Vermieter kein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 des Telekommunikationsgesetzes als Betriebskosten umlegt oder umgelegt hat.

(2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.

(3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

(3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.

(4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn

1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder
2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.

(5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Der Vermieter kann E-Mobilität durch eine Modernisierung in der Immobilie anstreben. Dabei ist nach dem Gesetz zwischen Wohnraummiete und Geschäftsraummiete zu differenzieren. Die Anwendbarkeit einzelner Vorschriften des Wohnraummietrechts wird durch § 578 BGB bestimmt. Sofern ein Verweis vorliegt, ist die Vorschrift anwendbar.

Wohnraum	Geschäftsraum
Duldung § 555b Nr. 4, 5 BGB	Duldung §§ 555b Nr. 4, 5; 578 Abs. 2 Satz 1 BGB
Mieterhöhung §§ 559ff. BGB	Mieterhöhung nicht kraft Gesetz

Die vorstehende Übersicht bestätigt, dass zwischen Wohnraummietrecht und Geschäftsraummietrecht zu differenzieren ist, da bspw. ein Anspruch auf Mieterhöhung in der Geschäftsraummiete kraft Gesetz nicht besteht. Hier bedarf es vertraglicher Regelungen im Mietvertrag. Die Duldungspflicht gilt aber auch dort, kann aber auch ein Sonderkündigungsrecht des Mieters auslösen, was gleichfalls bei der Vertragsgestaltung im Mietrecht zu berücksichtigen ist.

## Wohnungsmiete

Der Vermieter kann die entstandenen Baukosten als Modernisierung (Verbesserung des Gebrauchswerts der Mietsache und Wohnwertverbesserung - § 555b Nr. 4 und 5 BGB) durch eine einseitig erklärte **Mieterhöhung** auf den Mieter abwälzen (§§ 559 ff. BGB). Dabei ist zu beachten, dass die Baumaßnahme mindestens 3 Monate vor ihrem Beginn schriftlich angekündigt wer-

den muss (§ 555c BGB).

Vermieter und Mieter können auch eine **Modernisierungsvereinbarung** einschließlich einer Abrede über die dann zukünftig geschuldete Miete schließen (§ 555f BGB).

### **Geschäftsraummiete**

Der Mieter hat in der Geschäftsraummiete die Duldungspflicht für Modernisierungsmaßnahmen (§§ 578 Abs. 2 Satz 1, 555b, 555c Absatz 1 bis 4, 555d Abs. 1 bis 6, 555e Abs. 1 und 2, 555f BGB).

Anders als beim Wohnraummietrecht (vgl. dort §§ 559ff. BGB) kennt das Geschäftsraummietrecht keinen Vorbehalt halb zwingender Normen; Vereinbarungen dürfen dort also auch zum Nachteil des Mieters im AGB-rechtlich zulässigen Rahmen (Verbot unangemessener Benachteiligung) getroffen werden. Vermieter sollten die Vertragsgestaltungsmöglichkeiten nutzen, da künftig weitere klimapolitische Gesetzgebung zu befürchten ist, die den Eigentümer/Vermieter zu Maßnahmen zwingt, die im Einzelfall gegenüber dem Mieter schwierig durchgesetzt werden müssen.

Das Gesetz kennt auch keinen gesetzlichen Mieterhöhungstatbestand nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen. Diesbezüglich vertragliche Vereinbarungen sind aber zulässig. Sie müssen auch nicht an die aus dem Wohnraummietrecht bekannte Regel anbinden, einen Modernisierungszuschlag von 8 Prozent der Jahresmiete zu fixieren.

Vermieter sollten deshalb bei neuen Mietverträgen sich Gedanken über Mietanpassungsmöglichkeiten (Modernisierungserhöhung) machen, da der Mieter zwar gesetzlich die Maßnahmen vielleicht dulden muss, der Vermieter aber die Kosten alleine tragen muss, wenn er dies vertraglich nicht geregelt hat.

### **4. Modernisierungsvereinbarung**

Vermieter und Mieter sollten eine einvernehmliche Lösung zur Umsetzung einer Modernisierung treffen „**Modernisierungsvereinbarung**“.

Problematisch ist, dass diese alternative Lösung schwierig ist, je mehr Mieter eingebunden werden müssen.

Die gesetzlichen Regelungen sind sehr komplex und erlauben keine Gesamtlösung in der Immobilie. Deshalb sind Modernisierungsvereinbarungen erstrebenswert, um beiden Parteien Rechtssicherheit zu geben.

### **5. Vertragsgestaltung Neuverträge**

Vermieter sollten in Mietverträgen das Thema „E-Mobilität“, insbesondere bei der Geschäftsraummiete regeln.

Dies kann sowohl Einzelmaßnahmen des Mieters als auch Modernisierungsmaßnahmen betreffen. Gerade die Geschäftsraummiete bietet dabei Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Rahmen der Vertragsgestaltung sollte eine Regelung aus Sicht des Vermieters aufgenommen werden, um derartige Modernisierungsmaßnahmen auch finanziell auf den Mieter abwälzen zu

können.

Es ist damit zu rechnen, dass die Modernisierungszwänge für den Vermieter/Eigentümer zunehmen werden, um die ehrgeizigen klimapolitischen Ziele zu erreichen. Diese sind realistischerweise nur erreichbar, wenn auch in Bestandsimmobilien eingegriffen wird, d.h. Vorschriften geschaffen werden, die eine entsprechende Nachrüstung/Modernisierung erfordern. Da diese Maßnahmen kaum prognostizierbar sind, sollte man in der Geschäftsraummiete überlegen, dass im Rahmen der Vertragsgestaltung derartige Maßnahmen umlagefähig sind.

In der Wohnraummiete existieren in §§ 559 ff. BGB zumindest Vorschriften, die eine teilweise Überwälzung der Kosten erlauben, auch wenn dies zwischenzeitlich stark beschränkt ist, vgl. § 559 Abs. 3a BGB.

## **6. Zusammenfassung**

Das Thema „E-Mobilität“ ist facettenreich. Vorstehend wurden lediglich die mietrechtlichen Aspekte betrachtet. Es kommen aber viele steuerliche, versicherungstechnische, baurechtliche und kaufmännische Themen in Betracht. Bspw. sollte der Vermieter kritisch prüfen, ob und inwieweit die Modernisierungsmaßnahme nicht zusätzliche Haftungsrisiken bedeutet, die über eine Versicherung zu decken sind (z.B. erhöhtes Brandrisiko usw.). Folglich bedarf es entsprechender Beratung bei der Umsetzung derartiger Maßnahmen. Vermieter sollten überlegen, ob die Umsetzung der E-Mobilität nicht durch professionelle Anbieter unterstützt werden sollte.

Ihr  
Dr. Stangl

