

Aller guten Dinge sind drei (?!) - Bundesrat beschließt Entwurf für Änderungen des BGB und des WEG zur Förderung der Elektromobilität

Autor: Antje Böhlmann-Balan

Zweimal hatte der Bundesrat einen - von Bayern und Sachsen erarbeiteten - Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des WEG und des BGB „zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität“ in den Bundestag eingebracht (BR-Drucksache [340/16](#) und [730/17](#)). Der Entwurf wurde im Bundestag jeweils nicht weiter aufgegriffen.

Allerdings wurde im Juni 2018 eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe eingerichtet, die den Gesetzentwurf sowie zwei „Diskussionsentwürfe“ (des BMJV sowie des Bundeslandes Bayern) aufgegriffen, den bisherigen Gesetzentwurf in einigen wesentlichen Punkten abgeändert und im August 2019 ihren entsprechenden „Abschlussbericht zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)“ vorgelegt hat.

Auf dieser Grundlage hat der Bundesrat nun am 11.10.2019 einen dritten Anlauf gestartet und einen (gegenüber dem Abschlussbericht der Arbeitsgruppe nochmals wesentlich abgeänderten) **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des WEG und des BGB zur Förderung der Elektromobilität** - der Aspekt „Förderung der Barrierefreiheit“ ist also entfallen - beschlossen (BR-Drucksache [347/19](#)).

Anlass der Reform

Gerade in Wohnungseigentums- und Mietimmobilien ist die Rechtslage zur Implementierung von E-Ladeinfrastruktur prekär. Wohnungseigentümer bzw. Mieter haben derzeit keinen belastbaren Anspruch auf Einrichtung eines E-Ladeanschlusses. Der Bundesrat hatte daher den o.g. Reformentwurf bereits vor Jahren vorgelegt. Damals war das Thema allerdings nicht als akut genug bewertet worden. Diese Wahrnehmung hat sich erfreulicherweise inzwischen geändert.

Gemäß dem am 09.10.2019 veröffentlichten Klimaschutzprogramm der Bundesregierung (hier ein [Überblick](#)) sollen bis zum Jahr 2030 7 bis 10 Millionen Elektrofahrzeuge in Deutschland zugelassen sein - ein mit Blick auf die bisherigen Entwicklungen äußerst ambitioniertes Ziel. Dieses soll durch ein Paket von Maßnahmen erreicht werden. Steuerliche Förderungen, Steuerbefreiungen und Kaufprämien u.a. für PKW mit Elektro- und Hybridantrieb, aber auch ein nunmehr massiv vom Bund geförderter Aufbau von öffentlichen Ladesäulen bis 2025 stehen an. So soll verbindlich geregelt werden, dass an allen Tankstellen in Deutschland auch Ladepunkte angeboten werden.

Die meisten Ladevorgänge finden jedoch zuhause oder am Arbeitsplatz statt. Angesichts der Rechtslage erfolgte allerdings bisher kaum ein diesbezüglicher Ladestellenausbau. Nach einer im August 2019 veröffentlichten Umfrage des ADAC unter 310 Immobilienunternehmen in elf Großstädten, die zusammen 4.815 große Tiefgaragen und Parkflächen verwalten, gaben vier von fünf Unternehmen an, dass in keinem einzigen ihrer Objekte Lademöglichkeiten für Elektroautos bestehen. Als maßgebliche Ursache wurde mehrheitlich das mangelnde Interesse seitens der Mieter und Eigentümer benannt (siehe [hier](#)).

Hier greift der Gesetzentwurf des Bundesrates an, dessen Ziele die Bundesregierung im Klimaschutzprogramm aufgreift. Der Einbau von privaten Ladestellen soll damit massiv erleichtert, der Elektromobilität in der Breitenanwendung endlich zum Durchbruch verholfen werden.

Inhalt des vom Bundesrat beschlossenen Gesetzesentwurfs

Wohnungseigentümer

Im Zuge der Reform sollen Neuregelungen in § 22 und § 16 WEG eingeführt werden:

§ 22 WEG soll einen neuen Absatz 3 erhalten, wonach bauliche Veränderungen, die zur Herstellung einer Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge erforderlich sind, mit Stimmenmehrheit beschlossen werden können, wenn sie nicht zu einer „grundlegenden Umgestaltung“ der Wohnanlage führen und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen. Jeder Wohnungseigentümer kann demnach eine solche Beschlussfassung für eine in seinem Sondereigentum stehende oder seinem Sondernutzungsrecht unterfallende Stellfläche fordern. Die Wohnungseigentümer können hierbei beschließen, dass die Durchführung der Maßnahme dem betreffenden Wohnungseigentümer überlassen wird. Der Anspruch kann durch Vereinbarung der Eigentümer weder eingeschränkt noch ausgeschlossen werden.

Flankierend hierzu soll in § 16 Abs. 5 WEG n.F. künftig geregelt werden, dass für Maßnahmen i.S.v. § 22 Abs. 3 WEG n.F. die Wohnungseigentümer – wiederum mit Stimmenmehrheit – beschließen können, dass die Kosten für die Durchführung der Maßnahme sowie die künftigen Kosten, insbesondere für Instandhaltung und Instandsetzung, der einbauwillige Eigentümer trägt. § 16 Abs. 7 WEG in der neuen Fassung (bisher § 16 Abs. 6) wird um Maßnahmen nach § 22 Abs. 3 WEG n.F. erweitert. Wird ein Beschluss nach § 16 Abs. 5 WEG n.F. über die Kostenverteilung nicht gefasst, sind Wohnungseigentümer, die dem Einbau der Lademöglichkeit nicht zugestimmt haben, gem. § 16 Abs. 7 WEG n.F. nicht berechtigt, diese zu nutzen und sind zugleich nicht verpflichtet, hierdurch verursachte Kosten zu tragen.

Mieter

§ 554 BGB n.F. (diese Vorschrift ist seit dem 01.05.2013 nicht mit Inhalt belegt) soll ausweislich des Gesetzentwurfs mit der Überschrift „Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge“ versehen werden und in Absatz 1 regeln, dass der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis zu „baulichen Veränderungen oder sonstigen Maßnahmen und die Vornahme von Handlungen“ verlangen kann, die erforderlich sind, um eine Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge i.S.v. § 2 Nr. 1 EmoG „auf einer ausschließlich dem Mieter vermieteten Stellfläche zu schaffen“.

Gemäß § 554 Abs. 2 BGB n.F. soll der Vermieter die Zustimmung verweigern dürfen, wenn (a) der Vermieter sich gegenüber dem Mieter verpflichtet, unverzüglich eine Lademöglichkeit für den Mieter zu schaffen oder (b) das Interesse des Vermieters an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters überwiegt, wobei auch berechtigte Interessen Dritter, insbesondere anderer Mieter, zu berücksichtigen sein sollen.

In Absatz 3 ist geregelt, dass Vereinbarungen, die von den Absätzen 1 oder 2 zum Nachteil des Mieters abweichen, unwirksam sind.

Der letzte Absatz fügt sodann den neuen § 554 BGB in die verweisende Aufzählung in § 578 Abs. 1 BGB ein. Damit findet die Neuregelung nicht nur im Wohnraummietrecht, sondern auch bei

Nicht-Wohnraummietverträgen (der Gesetzentwurf benennt hier beispielhaft separate Garagen, der Verweis geht aber auch auf Gewerberaummietverträge) sowie Grundstücksmietverträge (insbesondere Stellplätze) Anwendung.

Vorbild des neuen § 554 BGB ist § 554 a BGB, wonach der Mieter gegen den Vermieter einen Anspruch auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen hat, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache erforderlich sind.

Einschätzung

Die Neuregelungen sind grundsätzlich gut und geeignet, Schwung in den Ausbau von Ladeinfrastruktur in Wohnungseigentums- und Mietimmobilien einschließlich des Gewerbemietsektors zu bringen. In dem Zusammenhang ist zu hoffen, dass insbesondere EE-kombinierte Projekte wie die Einbindung einer PV-Dachanlage nebst Speichersystem vermehrt zum Einsatz kommen werden.

Es dürfte davon auszugehen sein, dass gerade in Mietimmobilien zunehmend von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden wird, die § 554 Abs. 2a BGB n.F. forcieren will, dass nämlich der Vermieter - um zu vermeiden, dass der Mieter Ladeinfrastruktur einbaut, zu deren Rückbau nach Mietende eine Regelung getroffen werden muss - selbst Ladeinfrastruktur installiert und dem Mieter sowie Folgiemietern dauerhaft zur Verfügung stellt. Eine solche Entwicklung wäre sehr zu begrüßen.

Die „Mühen der Ebene“ bei der Anwendung der neuen Vorschriften sind allerdings nicht zu verachten. So wird das maßgebliche Ziel, Regelungen einzuführen, deren Anwendung im Miet- und WEG-Recht harmonisiert, nicht für jeden Einzelfall erreicht:

Der vermietende Wohnungseigentümer hat, wenn der Gesetzesentwurf unverändert in Kraft tritt, zwar im Regelfall die Möglichkeit, die Forderung seines Mieters auf Zustimmung zu einer solchen Maßnahme auf Wohnungseigentümerebene effektiv durchzusetzen. Sehr hilfreich ist hierbei, dass (abweichend von § 22 Abs. 1 und 2 WEG) Stimmenmehrheit in der Eigentümerversammlung ausreichend sein soll. Allerdings unterscheiden sich die Kriterien, nach denen einerseits der vermietende Wohnungseigentümer gegenüber seinem Mieter und andererseits die anderen Wohnungseigentümer in der WEG-Versammlung die Zustimmung zum Einbau von Ladeinfrastruktur verweigern dürfen, ganz erheblich. Im Einzelfall kann der vermietende Wohnungseigentümer hier also „zwischen die Stühle“ geraten. Unklar ist in diesem Zusammenhang, warum der Bundesrat den Vorschlag der Arbeitsgruppe übernommen hat und in § 22 Abs. 3 WEG n.F. den neuen Begriff der „grundlegenden Umgestaltung“ der Wohnanlage kreiert. Diesbezüglich bleibt zu hoffen, dass die Gesetzesbegründung entsprechende Anhaltspunkte enthalten und die Rechtsprechung rasch belastbare Entscheidungen treffen wird.

Insgesamt darf man auf die weiteren Entwicklungen gespannt sein. Wir halten Sie mit unseren News auf dem Laufenden.