



Nr. 13 vom 30.03.2022



in Kooperation mit



HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Elektromobilität Teil 2 – Der Einbau einer Wallbox in der WEG

Alexandra J. ruft erneut an und schildert folgenden Fall: Der Mieter meiner Eigentumswohnung möchte an dem mit der Wohnung vermieteten Garagenstellplatz eine Wallbox anbringen. Muss ich ihm das gestatten und wenn ja, was muss ich beachten?



RAin Florentina Mantscheff
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Dieser Fall, liebe Frau J., ist nicht ganz so klar zu bejahen. Zwar streitet auch hier grundsätzlich das Mietrecht für Ihren Mieter und der zum 01.12.2020 in Kraft getretene § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB sieht insofern ja vor, dass der Vermieter dem Mieter bauliche Veränderungen der Mietsache zu gestatten hat, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen. Allerdings ist die mietrechtliche Vorschrift mit dem Wohnungseigentumsrecht in Einklang zu bringen, denn der vermietende Wohnungseigentümer kann ja nicht mehr Rechte einräumen, als ihm im Verhältnis zur Gemeinschaft selbst zustehen. Im Bereich von Eigentumsanlagen geht es vielmehr um drei Fragen, die miteinander in Einklang gebracht werden müssen. Hierbei handelt es sich zunächst um die Interessenabwägung nach § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB. Denn der Anspruch des Mieters besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Weiter geht es um eine Angemessenheitsprüfung, die nach § 20 Abs. 2 WEG, der Parallelvorschrift zu § 554 BGB, vorgeschrieben ist. Diese Angemessenheitsprüfung verlangt die Abwägung der negativen Folgen gegen den privilegierten Zweck. Die Eigentümer haben somit zur Frage des „ob“ der Maßnahme kein Ermessen und keinen Entscheidungsspielraum, da der Einbau einer Wallbox dem privilegierten Zweck des Ladens elektrisch betriebener Fahrzeuge dient. Dagegen beschließen die Eigentümer – und das ist der dritte Prüfungsschritt – über das „wie“ der Maßnahme, also die Art deren Durchführung. Hier ist der Entscheidungsspielraum deutlich größer. So können die Eigentümer etwa die Durchführung durch einen Fachbetrieb vorsehen. Bei diesem letzten Prüfungsschritt kann es nun vorkommen, dass die Eigentümergemeinschaft Vorgaben zur Durchführung macht, die die vom Mieter geplante Maßnahme ändern würden, sodass unter Umständen der vermietende Eigentümer die konkret von seinem Mieter geplante Maßnahme doch verweigern darf.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de**

