

## Elektromobilität Teil 1 – Der Einbau einer Wallbox im gemieteten EFH

**Alexandra J. fragt: Mein Mieter möchte in der Garage des an ihn vermieteten Einfamilienhauses eine Wallbox anbringen. Muss ich ihm das gestatten und wenn ja, was muss ich beachten und muss ich ihm beim Auszug eine Ablöse dafür bezahlen?**

Ja, liebe Frau J., grundsätzlich müssen Sie das Ihrem Mieter gestatten. Der zum 01.12.2020 in Kraft getretene § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB sieht insofern 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 Einbruchschutz dienen. Der Anspruch des Mieters besteht nach § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB nur dann nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Nicht im Gesetz geregelt ist allerdings die Frage, wer die Folgekosten, wie die Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Betriebskosten, zu tragen hat. Richtigerweise sind diese Kosten als Folgekosten auch ohne konkrete Vereinbarung sämtlich vom Mieter zu tragen, der die erlaubte Baumaßnahme durchgeführt hat. Um Missverständnisse zu vermeiden, könnten Sie das explizit in Ihrer Erlaubniserteilung vorsehen. Vor einer Ablöseverpflichtung brauchen Sie sich hingegen nicht zu fürchten. Auch hier gilt der Grundsatz, dass der Mieter bei Mietende bauliche Veränderungen, die er während seiner Mietzeit vorgenommen hat, zurückzubauen hat und den ursprünglichen Zustand wieder herstellen muss. Zu einer Ablöse können Sie nicht verpflichtet werden.



**RAin Florentina  
Mantscheff**  
Rechtsabteilung  
HAUS + GRUND  
MÜNCHEN

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und 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 41-3 66  
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

