

Mietermodernisierung nach § 554 BGB

Rechtsanwalt Dr. Hans Reinold Horst, Hannover / Solingen

Gliederung

- I. Einführung und Ausgangsfall
- II. Die bauliche Veränderung im Mietrecht
 1. Wohnungsmietrecht
 2. Gewerberaummietrecht
 3. Vermietete Eigentumswohnung
 4. Der „Konter“ durch Modernisierungen des Vermieters
 5. Einzelfragen zur Duldung des Mieters von Sondereigentum
- III. Duldungsanspruch des Mieters – Inhalt und Grenzen
 1. E-Mobilität
 2. Einbruchschutz
 3. Barrierereduktion
- IV. Kostenregelung
- V. Fakultative zusätzliche Mietsicherheit
- VI. Unzumutbarkeit für den Vermieter als Anspruchsgrenze
- VII. Rückbau bei Vertragsende
 1. Elektromobilität
 2. Einbruchschutz
 3. Barrierearme und altengerechte Herrichtung
- VIII. Fernwirkung auf eine Entschädigungspflicht des Vermieters bei Vertragsende bei zurückgelassenen Einbauten etc.
 1. Wohnungsmiete
 2. Gewerberaummiete
- IX. Mietermodernisierungsvereinbarung als Lösung
- X. Lösung des Ausgangsfalles

I. Einführung und Ausgangsfall

Kernbestandteil der WEG-Reform¹ ist auch die Einführung neuer Möglichkeiten zu baulichen Veränderungen² in Vermietungslagen. Betroffen sind sowohl vermietetes Sondereigentum in einer WEG-Anlage (Wohnung oder geschäftlich/gewerblich genutzte Räume) als auch reine Mietverhältnisse ohne Bezug zum Wohnungseigentumsgesetz. Zu alledem der folgende Fall als Beispiel:

Mieter M fragt, ob er sich auf seine Kosten eine Stromtankstelle in seine Garage einbauen lassen darf, die 25 m von dem Mehrfamilienhaus entfernt steht, in dem er seine Wohnung gemietet hat?

II. Die bauliche Veränderung im Mietrecht

§ 554 BGB räumt dem Mieter gegen den Vermieter einen Duldungsanspruch im Hinblick auf bauliche Veränderungen ein, die

- dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen³,
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge⁴ oder
- dem Einbruchschutz⁵ dienen.

Der Mieter gewinnt gesetzliche Ansprüche auf Duldung des Vermieters der in § 554 BGB genannten Fälle (Herstellung von Barrierefreiheit, von Ladeinfrastruktur für den Betrieb von E-Mobilität, Durchführung von Maßnahmen zum Einbruchschutz) auf Kosten des Mieters (§ 554 Abs. 1 S. 1 BGB).

Neu ist jetzt zusätzlich: Der Mieter „kann“ (nicht muss) sich im Zusammenhang damit zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten, die insolvenzfest anzulegen ist (vgl. zu den Einzelheiten §§ 554 Abs. 1 S. 3, 551 Abs. 3 BGB).

Anspruchsgrenze ist die Unzumutbarkeit des Duldungsverlangens für den Vermieter oder für andere Mitmieter (554 Abs. 1 S. 2 BGB). Insgesamt soll der Zumutbarkeitsschluss durch eine Abwägung der widerstreitenden Interessen festgestellt werden, was die Regelung bereits wieder streitanfällig macht.

Abgesehen davon kann der Mieter nur den vertraglichen Zustand der Mietsache vom Vermieter verlangen, der bei Vertragsabschluss nach dem übereinstimmenden Willen beider Vertragsparteien als vertragsgemäß geschuldet beschrieben wurde - mehr nicht⁶. Alles weitere darüber hinaus ist „on top“ und deshalb als Modernisierung einzuordnen. Als Vermieter ist man frei, diese Baumaßnahmen entweder selbst vorzunehmen oder dem Mieter zu erlauben.

¹ Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von Kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften - Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz - WEMoG vom 16.10.2020, BGBl. I/2020, Nr. 47, S. 2187 ff

² Dazu Mediger, Neue Regeln für bauliche Veränderungen im RefE WEModG oder: „weniger ist mehr“, NZM 2020, 269 ff; Hinz, Reform des Wohnungseigentumsrechts - Teil 2, ZMR 2020, 374 ff

³ Zum bisherigen Recht: Horst, Altersgerechter Umbau als Modernisierungsmaßnahme, WuM 2014, S. 454, 468 ff zu den Besonderheiten bei der vermieteten Eigentumswohnung

⁴ Zum bisherigen Recht: Horst, Auswirkungen der Elektromobilität im Wohnungseigentums- und Mietrecht ZAP 2017, S. 1003 ff

⁵ Zum bisherigen Recht: Horst, Rechtliche Aspekte des Einbruchschutzes, DWW 2014, S. 362 ff

⁶ BGH, Urteil vom 14.9.2011 - VIII ZR 10/11 NZM 2012, 154 mit Anm. von Horst, MietRB 2012, S. 6 f

Will der Vermieter dies erlauben, dann sollte der Mieter auf seine Kosten eine Fachfirma beauftragen, die die Baumaßnahmen ausführt. Einzelheiten dazu sollten in einer zweiseitigen Vereinbarung („Mieter-Modernisierungsvereinbarung“) geregelt werden. Die nachfolgenden Ausführungen widmen sich dazu Detailfragen.

1. Wohnungsmietrecht

Aufgrund Ihrer Stellung und ihres systematischen Zusammenhanges gilt die neue Vorschrift zunächst für die Wohnungsmiete.

2. Gewerberaummietrecht

Über § 578 Abs. 1 BGB gelten all diese Regeln auch für die Gewerbemiete.

3. Vermietete Eigentumswohnung

In vermieteten Wohnungseigentumsanlagen erhält der Mieter von Sondereigentum (Wohnung oder geschäftlich/gewerblich genutzte Räume) deshalb die schon beschriebenen Duldungsansprüche aus § 554 BGB gegenüber dem Vermieter, der dann die vom Mieter gewünschten Baumaßnahmen gegenüber der Eigentümergemeinschaft durchsetzen kann. Der Mieter kann sich aber nicht selbst an die Eigentümergemeinschaft wenden. Für die Durchsetzung „übers Dreieck“ gelten die neuen WEG-Regelungen zur Durchführung begehrter baulicher Maßnahmen im Verhältnis des Vermieters und Einzelmitglieds gegenüber der Gemeinschaft unmittelbar (§§ 20, 21 WEG). Dies bedeutet also, dass sich der Mieter auch im Falle vermieteten Wohnungseigentums oder Teileigentums ausschließlich an seinen Vermieter wenden kann und muss, der dann auf der Grundlage eines „Gestattungsanspruchs“ von der Eigentümergemeinschaft einen entsprechenden Beschluss zur Durchführung der von seinem Mieter begehrten baulichen Maßnahmen, bzw. die Erlaubnis dazu verlangen muss, soweit das Gemeinschaftseigentum betroffen ist. Das wird zum Beispiel bei Maßnahmen des Einbruchschutzes, bei der barrierearmen Ausgestaltung von Zugangsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinschaftsflächen und auch bei Herstellung von Ladeinfrastruktur zur Ermöglichung von E-Mobilität innerhalb des Gemeinschaftseigentums der Fall sein.

Beispiel:

Die Einführung oder Verbesserung von Ladeinfrastruktur kann nur auf der Grundlage eines zuvor gefassten Beschlusses der Eigentümerversammlung erfolgen. Solange es einen solchen Beschluss nicht gibt, muss der Vermieter dem begehrenden Mieter mangels Zumutbarkeit keine Erlaubnis erteilen⁷. Andernfalls könnte der Mieter im Falle einer Weigerung der Eigentümergemeinschaft zu einer solchen Beschlussfassung Mängelrechte geltend machen⁸.

⁷ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 89, letzter Abs

⁸ Deutscher Bundestag, a. a. O., Seite 90 1. Absatz

Will der Vermieter zum Beispiel dem Anspruch seines Mieters auf Duldung selbst hergestellter elektrischer Ladeinfrastruktur im Rahmen der E-Mobilität nachkommen, so hat er als einzelnes Mitglied der Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Verband den Anspruch auf Gestattung dieser privilegierten baulichen Veränderungen (§ 20 Abs. 2 WEG). Das gilt genauso im Falle verlangter Maßnahmen zum Einbruchschutz oder zur Barrierereduzierung. Der Duldungsanspruch des Mieters unterliegt der beschriebenen Zumutbarkeitsgrenze für den Vermieter.

Wirkt der Vermieter nicht auf einen Gemeinschaftsbeschluss hin, kann der Mieter auf Erteilung der Erlaubnis klagen. Anders formuliert: „Er kann den vermietenden Wohnungseigentümer auf Erfüllung in Anspruch nehmen; dieser ist dann verpflichtet, auf eine die bauliche Veränderung gestattende Beschlussfassung hinzuwirken⁹.

Beschließt die Gemeinschaft dagegen, so hat der Vermieter wieder die Wahl, ob er den Mieter gewähren lässt oder selbst zur Tat schreitet. Dies erfolgt dann wieder entweder auf der Grundlage einer mieterhöhenden Modernisierungsvereinbarung (§ 555 f Nr. 3 BGB) oder durch ein entsprechendes einseitiges Vorgehen (§§ 559 ff BGB).

Beschränkt sich dagegen der bauliche Eingriff auf das Sondereigentum des Vermieters, so bedarf es keiner Umsetzung eines Duldungsanspruchs gegenüber der Gemeinschaft. Denn sie ist nur zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums berufen (§§ 18 Abs. 1, 20 Abs. 1 WEG).

Macht die gewünschte bauliche Veränderung dagegen den Eingriff in ein fremdes Sondereigentum notwendig, so dürfte ein Duldungsanspruch ausscheiden. Denn die Möglichkeit eines umsetzenden Gestattungsanspruchs des Vermieters gegenüber der Gemeinschaft beschränkt sich auf das Gemeinschaftseigentum.

Beispiel:

Der Mieter begehrt Leitungsinfrastruktur für eine Wallbox auf seinem gemieteten Stellplatz. Die Kabelführung lässt sich nur unter Inanspruchnahme eines benachbarten Kellers verwirklichen, der im Sondereigentum steht.

Zu untersuchen bleibt dann, ob der einzelne Eigentümer und Vermieter gegenüber dem Sondereigentümer des Kellerraums einen Anspruch aus § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG geltend machen kann, auf den Kellerraum durch Inanspruchnahme für die Durchleitung des Kabels einzuwirken. Das setzt voraus, dass dem benachbarten Sondereigentümer daraus kein Nachteil erwächst, der ihn über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus trifft.

Im Gegenzug muss der Mieter von Sondereigentum Erhaltungsmaßnahmen (Instandhaltung und Reparatur) sowie Modernisierungsmaßnahmen unter Beachtung der mietrechtlichen Kautelen dazu (§§ 555 a Abs. 2, 555 c Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2, Abs. 2-4, 555 d Abs. 2-5 BGB) dulden (§ 15 WEG), wenn solche Baumaßnahmen von der Eigentümergemeinschaft oder von einzelnen Eigentümern ausgehen und umgesetzt werden.

Spannend bleibt dann, wer (Eigentümergemeinschaft, einzelner begehrender Eigentümer, oder unabhängig davon der Vermieter) dem Mieter diese

⁹ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 90, 2. Abs; BGH, Urteil vom 20.7.2005 - VIII ZR 342/03, juris

Baumaßnahmen ankündigen muss. Dass angekündigt werden muss, ist klar. Denn abgestellt wird auch im neuen WEG-Recht auf die entsprechenden mietrechtlichen Notwendigkeiten zur Ankündigung baulicher Maßnahmen einschließlich der daran gestellten inhaltlichen Anforderungen¹⁰. Für die Praxis kann die Lösung nur darin liegen, dass der Verwalter das Zusammenwirken der in Betracht kommenden Parteien (Gemeinschaft, einzelner Eigentümer, Vermieter) gegen Sondervergütung koordiniert und die rechtlich notwendige Ankündigung der Baumaßnahmen gegenüber dem Mieter auf dem Weg bringen lässt. Er sollte sich ausdrücklich dazu ermächtigen lassen, einen fachlich versierten Rechtsanwalt mit der Ausarbeitung der notwendigen Schreiben zu beauftragen. Denn die Komplexität der mietrechtlichen Vorgaben dazu zwingt schon zur Vermeidung von Haftungsgefahren zu einem solchen Vorgehen.

Beispiel

V, Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft, vermietet an M eine Wohnung mit zugehörigem Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage. M schafft ein Elektroauto an und verlangt von V die Zustimmung dazu, dass M eine Wallbox als Schnellladeeinrichtung installieren darf. Bisher verfügt der Stellplatz über keinerlei Stromversorgung. Die übrigen Wohnungseigentümer runzeln die Stirn, führen dagegen „grundsätzliche Überlegungen“ an und äußern Bedenken wegen des Brandschutzes und einer Überlastung des Stromnetzes im Haus. M verlangt darauf hin, dass V in der Eigentümergeinschaft einen Genehmigungsbeschluss erwirkt. Muss er das tun?

- Mieter gegen Vermieter

Die Duldung privilegierter baulicher Maßnahmen mit Ausnahme der Herstellung von Glasfasertechnik kann der Mieter vom Vermieter in den Grenzen von § 554 BGB verlangen. Direkt gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft „zieht“ dieser Anspruch nicht. Soweit Gemeinschaftseigentum betroffen ist, ist der duldungspflichtige Vermieter gehalten, Ansprüche seines Mieters gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft „durchzusetzen“.

- Vermieter gegen Wohnungseigentümergeinschaft

Sowohl privilegierte als auch andere bauliche Maßnahmen, die sein Mieter wünscht, kann der vermietende einzelne Eigentümer gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft durch Gestattungsansprüche, oder durch Ansprüche auf ordnungsmäßige Verwaltung mit ausreichend präzise formulierten Beschlussanträgen durchsetzen. Kommt die Gemeinschaft dem nicht nach, steht die Beschlussersetzungsklage zur Verfügung; denn die Gemeinschaft entscheidet und handelt durch Beschluss. Hat sie den Gestattungsanspruch, also die Duldung

¹⁰ Vgl.: BGH, Urteil vom 20.5.2020 - VIII ZR 55/19 - IMR 2020, 313 zum notwendigen Inhalt einer Modernisierungsankündigung bei energetischer Sanierung; BGH, Urteil vom 18.12.2019 - VIII ZR 332/18, IMR 2020, 95 zu den notwendigen inhaltlichen Anforderungen einer Modernisierungsankündigung bei Maßnahmenbündeln; zum mindernden Ansatz von - auch (noch) nicht fälligen Instandhaltungskosten bei der Berechnungsgrundlage zur Mieterhöhung nach Modernisierung: BGH, Urteil vom 17.6.2020 VIII ZR 81/19, NZM 2020, 795

baulicher Veränderungen durch den einzelnen Eigentümer, oder seinen Anspruch auf Durchführung baulicher Veränderungen im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung durch Negativbeschluss zurückgewiesen, ist eine Beschlussersetzungsklage mit einem Anfechtungsantrag zu kombinieren.

Bezogen auf den Ausgangsfall sind Zumutbarkeitsgesichtspunkte zu prüfen. Hier wird fraglich, ob

- eine fehlende Absicherung über die Hausanlage und generell eine nicht hinreichende Stromversorgung, und /oder
- die Notwendigkeit einer Beschlussersetzungsklage gegen die Eigentümergemeinschaft im Falle ihrer ablehnenden Haltung zum Bauvorhaben

schon aus Sicht des V eine Duldung unzumutbar machen. Naheliegend dazu sind folgende Überlegungen:

Die Eigentümergemeinschaft entscheidet über das „wie“ einer baulichen Umsetzung. Liegt ein Elektroanschluss bislang nicht und lässt er sich technisch auch nicht mit zumutbarem Aufwand herstellen, könnte das im Ergebnis gegen die Annahme einer Verpflichtung zur Herstellung von Ladeinfrastruktur sprechen. Dabei stehen der Eigentümergemeinschaft Kostenargumente nicht zur Verfügung. Denn die Umrüstung der Elektroinstallation erfolgt auf Kosten des Mieters. Und genau hier „trifft Theorie Praxis“, wenn dies dem Mieter zu teuer wird.

Verschließt sich die Eigentümergemeinschaft dem Ansinnen grundsätzlich, so geht es um das „ob“ der baulichen Umsetzung. Ist der Ausgang eines Prozesses dazu oder generell ungewiss, so kann dies gegen die Annahme einer Zumutbarkeit sprechen; V als Vermieter und Mitglied der Eigentümergemeinschaft könnte es unzumutbar sein, in diesem Fall durch M in einem Prozess gegen seine Eigentümergemeinschaft getrieben zu werden. Rechtsprechung dazu existiert im Moment natürlich noch nicht.

Klar ist, dass es ihm zumutbar ist, überhaupt einen Beschlussantrag zur nächsten Eigentümerversammlung zu stellen.

- Mieter gegen Wohnungseigentümergemeinschaft

Wie ausgeführt, steht dem Mieter weder ein Anspruch noch ein sonstiges „Druckmittel“ zur Verfügung, gewünschte bauliche Veränderungen gegenüber der Eigentümergemeinschaft durchzusetzen. Duldungsansprüche stehen ihm nur gegenüber seinem Vermieter zu. Eine Überleitung dessen Rechte und Ansprüche gegenüber der Gemeinschaft kommt nicht in Betracht. Denn sie knüpfen an die Eigentümerstellung und an die Mitgliedschaft im nun vollrechtsfähigen Verband „Eigentümergemeinschaft“ an. Auch eine Abtretung dieser Ansprüche und Rechte vom Vermieter an den Mieter dürfte deshalb ausscheiden.

Über § 578 Abs. 1 BGB gilt dieser Duldungsanspruch auch für vermietetes Teileigentum (Gewerbemiete).

4. Der „Konter“ durch Modernisierungen des Vermieters

Alternativ zu alledem kann der Vermieter selbst zur Tat schreiten und die entstandenen Kosten als Modernisierung (Verbesserung des Gebrauchswerts der Mietsache, Herstellung eines Glasfaseranschlusses und Wohnwertverbesserung - § 555 b Nr. 4, 4a und 5 BGB) durch eine Mieterhöhung auf den Mieter abwälzen (§§ 559 ff BGB). Dabei ist zu beachten, dass die Baumaßnahme mindestens 3 Monate vor ihrem Beginn schriftlich angekündigt werden muss (§ 555 c BGB).

Statt dieses einseitigen Vorgehens können Vermieter und Mieter auch eine Modernisierungsvereinbarung¹¹ einschließlich einer Abrede über die dann zukünftig geschuldete Miete schließen (§ 555 f BGB).

Schon der Gesetzgeber betont zum Mietrecht beide Möglichkeiten als Modernisierungsmaßnahme, wenn der Vermieter selbst Ladeinfrastruktur herstellt¹². Stellt er für die Hausbewohner allgemein Ladeinfrastruktur her, so richtet sich die Aufteilung der entstandenen Kosten innerhalb der Berechnungsgrundlage für die nach Modernisierung erhöhte Miete nach § 559 Abs. 3 BGB¹³.

Ebenso werden auch die Verbesserung des Einbruchschutzes und die behinderten- und altengerechte Herrichtung der Mieträume als Modernisierungsmaßnahme eingeordnet¹⁴.

Schließlich ist eine Mieterhöhung im Vergleichmietensystem zum Beispiel nach einem existierenden Mietspiegel als Begründungsmittel möglich, der auf den modernisierten Zustand der Wohnung abstellt.

Entschließt sich der Vermieter dazu, so kann er den nur grundsätzlich zuerkannten Duldungsanspruch des Mieters dadurch zu Fall bringen¹⁵.

5. Einzelfragen zur Duldung des Mieters von Sondereigentum

Lässt sich eine Modernisierungsvereinbarung mit dem Mieter nicht verhandeln, bleibt dem vermietenden Wohnungseigentümer nur der gesetzlich vorgegebene, aber gefährliche Weg des einseitigen Verfahrens einer Ankündigung und Umsetzung beschlossener energetischer Modernisierungsmaßnahmen nach §§ 555b, 559 BGB. Andere gesetzliche Möglichkeiten, seinen Mieter zur Duldung der anstehenden Baumaßnahmen zu zwingen, stehen ihm nicht zur Verfügung.

Wie zu zeigen war, kann die Wohnungseigentümergeinschaft den vermietenden Wohnungseigentümer dazu auch zwingen. Fraglich kann dann nur noch sein, ob und wie intensiv der Vermieter gegenüber seinem Mieter ein Duldungsverlangen verfolgen muss, obwohl von Anfang an klar ist, dass der von ihm geltend gemachte Duldungsanspruch nicht besteht. Nach Auffassung des OLG Stuttgart¹⁶ soll der Vermieter auch zur Klageerhebung verpflichtet sein, selbst wenn die Klage wenig aussichtsreich sein sollte. Ob der verurteilte Wohnungseigentümer dann alles Zumutbare unternommen habe, um die Beseitigung der Störung durch Klage

¹¹ Ausführlich, Horst, Die Vereinbarung zur Durchführung energetischer Baumaßnahmen im Jahre 2011, DWW 2011, S. 246 ff.

¹² Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 89, vorl. Abs

¹³ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 89, vorl. Abs. a. E.

¹⁴ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 89, vorl. Abs.; Dazu näher: Horst, Altersgerechter Umbau als Modernisierungsmaßnahme, Vortrag innerhalb des 16. Deutschen Mietgerichtstags am 4.4.2014 in Dortmund, WuM 2014, 454 ff

¹⁵ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 89, 2. Absatz

¹⁶ ZMR 1992, 553

herbeizuführen, werde im Zwangsvollstreckungsverfahren gemäß § 890 ZPO überprüft¹⁷.

Dies kann so nicht überzeugen. Denn zwischen den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft besteht eine schuldrechtliche Sonderverbindung, aus der in Verbindung mit dem Grundsatz von Treu und Glauben den Mitgliedern untereinander gegenseitige Fürsorge-, Schutz- und Obhutspflichten obliegen. Insbesondere steht die Ausübung von Rechten untereinander und gegeneinander unter dem Vorbehalt der Wahrung dieser Pflichten. Wenn der Grundsatz von Treu und Glauben bei der Rechtsausübung schon im allgemeinen Rechtsverkehr grundsätzlich zu beachten ist, so erfährt er gesteigerte Relevanz erst recht zwischen den Mitgliedern einer Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund ihres gegenständlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Näheverhältnisses. Dem trägt die Rechtsprechung mit der Annahme der schuldrechtlichen Sonderverbindung¹⁸ innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft auch Rechnung. Mit dem Grundsatz von Treu und Glauben ist es aber schlicht unvereinbar, ein anderes Mitglied der WE-Gemeinschaft in eine von vornherein absolut feststehend aussichtslose Klage gegen dessen Mieter bis hin zum Vollstreckungsverfahren zu treiben. Diese Feststellung bekommt umso mehr Gewicht, als die WE-Gemeinschaft selbst unmittelbar gemäß § 15 Nr. 2 WEG - und gestützt auf die absolut herrschende Auffassung in Rechtsprechung und Literatur dazu schon zum bisherigen Recht – erfolgreich vorgehen kann.¹⁹

Zumindest muss der vermietende Wohnungseigentümer im Falle seiner Inanspruchnahme durch die WE-Gemeinschaft dieser deren eigenen Duldungsanspruch gegen den Mieter entgegenhalten können. Grundlage dieser Einrede ist wiederum die zwischen den Parteien bestehende schuldrechtliche Sonderverbindung²⁰ in der Wohnungseigentümergeinschaft in Verbindung mit § 242 BGB. Aus dem Gebot von Treu und Glauben muss folgen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft in diesem Fall den Mieter vorrangig vor ihrem eigenen Mitglied auf Duldung der Baumaßnahme in Anspruch zu nehmen hat.

Geht der Vermieter aber auf Veranlassung der übrigen Wohnungseigentümer dennoch diesen Weg, so sind Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen ihn nach hiesiger Auffassung auch erfüllt und damit erledigt, wenn der Vermieter außergerichtlich erfolglos zur Duldung aufgefordert hat und klar feststeht, dass eine Duldungsklage erfolglos bleiben muss.

¹⁷ BayObLG, NZM 1998, 773; dazu: Müller, S. 176, Rn. 366 m. w. N.

¹⁸ BGH, Urteil vom 10.11.2006 – V ZR 62/06, WuM 2007, S. 33 (33); BGH, Urteil v. 27.01.2006 – V ZR 26/05, WuM 2006, S. 216 = GuT 2006, S. 161 = VersR 2006, S. 985 (986); BGH, Beschl. v. 22.04.1999 – V ZB 28/98, WuM 1999, S. 542 (543).

¹⁹ Selbst wenn man der sehr strengen Auffassung des OLG Stuttgart zuneigt, kommt die Festsetzung eines Ordnungsgeldes gegen den verurteilten Vermieter nur in Betracht, sofern er als Vollstreckungsschuldner schuldhaft den ihm auferlegten Verhaltenspflichten nicht genügt (ebenso zu Recht: Suilmann, a.a.O., S. 235, Rn. 31 m. w. N.). Ein solches Verschulden fehle regelmäßig, weil der vermietende Wohnungseigentümer vergeblich alles ihm Zumutbare unternommen habe, um den Mieter zur Aufgabe der gemeinschaftswidrigen Nutzung zu bewegen.

²⁰ BGH, Urteil vom 10.11.2006 – V ZR 62/06, WuM 2007, S. 33 (33); BGH, Urteil v. 27.01.2006 – V ZR 26/05, WuM 2006, S. 216 = GuT 2006, S. 161 = VersR 2006, S. 985 (986); BGH, Beschl. v. 22.04.1999 – V ZB 28/98, WuM 1999, S. 542 (543).

Geht die WE-Gemeinschaft selbst direkt gegen den Mieter vor, wofür neben rechtlichen vor allem wirtschaftliche Erwägungen sprechen²¹, dann bleibt als Folgefrage nur noch zu untersuchen, ob der Vermieter einen eigenen Mietausfallschaden durch unternommene baubedingte Mietminderungen seines Mieters gegenüber den übrigen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft liquidieren kann. Hier dürfte es bereits an der Rechtswidrigkeit des Handelns der WE-Gemeinschaft fehlen. Denn sowohl der Duldungsanspruch gegenüber dem Mieter als auch das aus dem Eigentum folgende Recht zur Durchführung beschlossener Modernisierungen steht ihr ja zu. Diskussionsfähig wäre allenfalls ein (teilweiser) Ersatz des erlittenen Mietausfallschadens nur nach Entschädigungsgrundsätzen analog der Fälle erlittener Mietminderungen aufgrund rechtmäßig durchgeführter nachbarlicher Baumaßnahmen.²² Aber dies ist ein eigenes Thema.

III. Duldungsanspruch des Mieters – Inhalt und Grenzen

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 Handwerkern²³. 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 BGB²⁴.

Aus dem Duldungsanspruch, zu verstehen als Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Erlaubnis durch den Vermieter zum baulichen Eingriff, folgt kein „gesetzliches Umbaurecht“, sondern ein Anspruch auf Erteilung einer entsprechenden Erlaubnis, die jedoch vor Ausführung der Baumaßnahmen vorliegen muss²⁵. Eigenmächtigkeiten des Mieters begründen also eine Verletzung des Mietvertrags²⁶ mit den üblichen Sanktionsfolgen.

Beispiel:

M lässt eine Ladesäule durch einen Fachbetrieb ohne vorherige Information des V installieren. Wegen des Umfangs des baulichen Eingriffs in die gesamte Stromversorgung des Hauses kündigt V fristlos, hilfsweise einschließlich einer damit verbundenen Abmahnung fristgerecht. M, durchdrungen von der Notwendigkeit eines aktiven Klimaschutzes, versteht die Welt nicht mehr, beruft sich auf die staatlich gewollte Erstattung der E-Mobilität, und weigert sich auszuziehen. V klagt auf Räumung. Muss M gehen?

²¹ Denn dann dürfte es aufgrund der Klarheit des Anspruchs kaum zu Verzögerungen bei der Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der Baumaßnahmen kommen. Würde aber der Vermieter gezwungen, tätig zu werden, können die Maßnahmen mangels Duldungspflicht des Mieters gegenüber ihm nicht durchgeführt werden. Jeder sich verzögernde oder steckenbleibende Bau kostet aber unnötig Geld.

²² Dazu: Horst, Liquidation von Mietausfallschäden, DWW 2008, Seite 332 ff

²³ So ausdrücklich: Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 88, 2. Abs.

²⁴ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 88

²⁵ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 87, 2. Abs.

²⁶ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 87, 2. Abs.

Durch sein eigenmächtiges Handeln verletzt M den Mietvertrag. Weil er bereits Tatsachen geschaffen hat, würde eine nachmalige Abmahnung mit Kündigungsandrohung in der Sache nichts mehr nutzen. Der Pflichtverletzung kann also nur durch einen Anspruch auf Rückbau (Beseitigung der eingetretenen und Unterlassung einer zukünftigen weiteren Störung) oder durch eine Kündigung begegnet werden. Eine Rangfolge zwischen beiden Sanktionsmöglichkeiten ist nicht anzunehmen, der Vermieter hat die Wahl des Sanktionsmittels. Er muss sich nicht auf eine Unterlassungsklage als milderes Mittel verweisen lassen. Zu beantworten bleibt, ob aufgrund des Umfangs und der Schwere des Eingriffs eine fristlose Kündigung gerechtfertigt ist. Dagegen spricht der Einsatz eines Fachunternehmens, dafür der eigenmächtig vorgenommene „tiefe“ Eingriff in die Bausubstanz. Bedenkt man aber, dass dem Mieter - einzelfallabhängig - gegen den Vermieter ein Erlaubnisanspruch zustehen kann, so dürfte die Beantwortung davon abhängig sein, ob einem erhobenen Anspruch hätte Folge geleistet werden müssen oder nicht; fristlose Kündigung also dann, wenn der Erlaubnisanspruch nicht besteht, andernfalls fristgemäße Kündigung.

Nach dem Votum des Gesetzgebers müsste die Räumungsklage scheitern, wenn dem Mieter der vorgenommene Eingriff schon aufgrund der bisherigen Vertragslage gestattet war²⁷.

1. E-Mobilität

§ 554 Abs. 1 Satz 1 BGB räumt dem Mieter gegen den Vermieter einen Duldungsanspruch im Hinblick auf bauliche Veränderungen ein, die u. a. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Erfasst sind sowohl die Ersteinrichtung als auch die Verbesserung bestehender Ausstattungen²⁸ 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 E-Mobil tanken und laden möchte.

Beispiel:

M hat von V eine Wohnung mit Kfz-Stellplatz gemietet. Nicht auf dem Stellplatz, sondern im Hof des Grundstücks möchte er eine Wallbox zum Laden seines Autos installieren. V verweigert die Erlaubnis, M klagt auf Duldung. Entscheidung des Gerichts?

Das Gericht wird die Klage abweisen. Denn der Duldungsanspruch aus § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt ein Gebrauchsrecht des Mieters an der in Anspruch genommenen Fläche voraus²⁹. Hätte er eine solche Box auf dem mitvermieteten Kfz Stellplatz installieren wollen, hätte ein solches Gebrauchsrecht bestanden, nicht aber hinsichtlich des Hofes, der nicht mitvermietet ist. V hat sich deshalb zu Recht geweigert³⁰.

²⁷ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 87, 2. Abs

²⁸ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 87, vorl. Abs.

²⁹ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 87, 3. Abs.

³⁰ Beispiel, entnommen aus Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 87, 3. Abs.

2. Einbruchschutz

Duldungspflichtige Maßnahmen umfassen die Wohnung des Mieters selbst, aber auch die Gemeinschaftsflächen des Hauses und die Zugangsbereiche. Der Gesetzgeber nennt als Beispiele die einbruchshemmende Haustür, die verbesserte Schließanlage, und den Wohnungstürspion. Generell geht es um alle Maßnahmen, „die geeignet sind, den widerrechtlichen Zutritt zur Wohnung des Mieters zu verhindern, zu erschweren oder auch nur unwahrscheinlicher zu machen.“³¹ Umfasst sein dürften deshalb auch Alarmanlagen, einbruchshemmende Riegel an Wohnungstüren (Panzerriegel), zusätzliche Schlösser, Nachrüstungen der Fensterschließungen und „Smart-Home-Lösungen“. Ob dies bis zu einem verlangten Austausch der Wohnungstüre und/oder der Fenster aus Gründen einer verbesserten Rahmensicherung (z. B. 5-Punkt- oder 7-Punkt-Sicherung) selbst gehen kann, wird aufgrund der Kostenverteilung allein auf den Mieter als Frage wohl kaum praktisch.

Verlangte Kameraüberwachungssysteme müssen dem Vermieter und auch den Mieter-nachbarn zumutbar sein. Dies aber begegnet Zweifeln: Denn sie bergen im Hinblick auf gegebenenfalls verletzte Persönlichkeitsrechte von Mieter-Nachbarn oder sonstigen Dritten sowie im Hinblick auf die erfassten Bereiche (Gemeinschaftsflächen des Grundstücks und Öffentlichkeit) ein besonderes Streitpotenzial.

Die Installation von Videoanlagen zur Gebäudeüberwachung wird von der Rechtsprechung bei Mehrfamilienhäusern grundsätzlich für unzulässig gehalten³². Erst recht die Videoüberwachung allgemein zugänglicher Grundstücksflächen und Hauseingänge ohne oder gegen den Willen eines Mieters verletzt ihn in seinem Persönlichkeitsrecht und gibt ihm Schadensersatz-, Abwehr und Unterlassungsansprüche. Das gilt auch im Falle verwendeter Kameraattrappen³³. Der Mieter, der sich durch derartige Einrichtungen gestört fühlt, kann nach §§ 823 Abs. 1, 1004 Abs. 1 BGB, Art. 1, 2 Abs. 1 GG Unterlassung der gesamten Videoüberwachung und Beseitigung aller Kameras im Hause verlangen.³⁴ Ein entgegenstehender Mehrheitsbeschluss von anderen Hausbewohnern ist unbeachtlich³⁵. Weiterhin kann der Mieter in diesen Fällen wegen unzumutbarer

³¹ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18719, S. 87, letzter Absatz, 89 1. Absatz

³² OLG München, Beschluss vom 11.3.2005 – 32 Wx 2/05, NZM 2005, S. 668 = ZMR 2005, 474; BayObLG, Beschluss vom 27.10.2004 – 2Z BR 124/04, NZM 2005, S. 107 = ZMR 2005, S. 299; KG, Beschluss vom 26.6.2002 – 24 W 309/01, NJW 2002, S. 2798 f = NZM 2002, S. 702 f = ZMR 2002, S. 864 f = GE 2002, S. 1271 f; BGH, Urteil vom 24.05.2013 – V ZR 220/12, NZM 2013, S. 618 nach mehreren Farbanschlägen auf den Eingangsbereich des Hauses; KG, Beschluss vom 4.8.2008 – WuM 2008, 663 für die Videoüberwachung eines Fahrstuhls nach Graffiti-Schmierereien; OLG Köln, Urteil vom 5.7.2005 – 24 U 12/05, NZM 2005, S.758 f für die heimliche Videoüberwachung einer Waschküche nach dauernden Beschädigungen an Waschmaschinen; OLG Karlsruhe, Urteil vom 8.11.2001 – 12 U 180/01, NJW 2002, S. 2799 = VersR 2002, S. 590 für die verdeckte Videoüberwachung einer Tiefgarage nach fortlaufend aufgetretenen Beschädigungen an den abgestellten KFZ; a. A. AG Zerst, Urteil vom 31.3.2003 – 6 C 614/02, NZM 2003, S. 897 zur Aufklärung wilden Urinierens im Keller eines Mehrfamilienhauses; BGH NJW 1995, 1955; AG Lichtenberg, GE 2004, 435; LG Darmstadt, Urteil vom 17. 3. 1999 – 8 O 42/99, NZM 2000, 360, AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 1. März 2012 - 25 C 84/12, zitiert nach juris - Schmerzensgeld in Höhe von 650 € nach verletztem Persönlichkeitsrecht zuerkannt

³³ AG Detmold, Urteil vom 1.3.2018 - 7 C 429/17

³⁴ So etwa BGH NJW 1995, 1955; OLG Karlsruhe, Wu M 2000, 128; LG Berlin, NZM 2000, 207; LG Berlin, GE 1991, 405; AG Lichtenberg, GE 2004, 435; s. auch Horst, NZM 2000, 937

³⁵ AG Lichtenberg, a. a. O.

Vertragsfortsetzung fristlos kündigen³⁶.

Belange des Datenschutzes treten hinzu, obschon sie nicht grundsätzlich an der Installation von Videoüberwachungssystemen hindern. . Rechtfertigungsgrund für die Datenverarbeitung durch Videoüberwachung kann Art. 6 Abs. 1 Buchstabe f) DSGVO (berechtigtes Interesse) sein³⁷.

Inhalt und Reichweite eines Duldungsanspruchs sind deshalb aus Zumutbarkeitserwägungen für den Vermieter sowie die Hausgemeinschaft begrenzt und denknotwendig nur im einzelnen Fall zu entscheiden.

3. Barrierereduktion

Wie bereits angerissen, belässt es die neue Vorschrift beim Anwendungsbereich des ehemaligen §§ 554 a BGB a. F.. Auch hier geht es um bauliche Maßnahmen in der Wohnung von „Menschen mit Behinderungen“ (§§ 3 des Gesetzes zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderung - BGG, 40 Abs. 4 SGB XI) selbst, aber auch auf den Außenflächen des Mietobjekts. Als Beispiele seien genannt Rollstuhlrampen³⁸, Treppenlifte³⁹, sowie vor allem eine behindertengerechte Ausstattung des Bades⁴⁰ und der Küche. Ebenso geht es um Türverbreiterungen, den Abbau etwaiger Türschwellen und um Modifikationen in der Elektrik zum Beispiel durch tiefer gelegte Lichtschalter⁴¹. Die Praxis dürfte auch hier am Niveau der entstehenden Kosten für den Mieter ihr Limit finden.

IV. Kostenregelung

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

V. Fakultative zusätzliche Mietsicherheit

Neu ist jetzt zusätzlich: Der Mieter „kann“ (nicht muss) sich im Zusammenhang damit zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten, die insolvenzfest anzulegen ist (vgl. zu den Einzelheiten §§ 554 Abs. 1 S. 3, 551 Abs. 3 BGB). Der Vermieter kann aber nicht seine Erlaubnis von einer unangemessen hohen Sicherheit abhängig machen⁴².

Fraglich bleibt dann, ob er überhaupt seine Erlaubnis mit der Forderung nach einer zusätzlichen Sicherheit zur Deckung der Rückbaukosten⁴³ verknüpfen darf. § 554 Abs. 2 BGB verbietet als halbzwingende Norm Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters, soweit sie von dem hier vorgestellten gesetzlichen Modell abweichen. Darum handelt es sich bei einer entsprechenden – angemessenen - Forderung des Vermieters aber nicht. Denn eine zusätzliche Sicherheit ist ja gerade gesetzlich

³⁶ AG München, Urteil vom 28.5.2019 - 432 C 2881/19, ZMR 2019, 772 = IMR 2019, 319

³⁷ Bestätigend: EuGH, Beschluss vom 11.12.2019 - C -708/18, veröffentlicht auf EuGH online

³⁸ AG Pinneberg, Beschluss vom 19.1.2004 - 68 II 104/03, juris; AG München, NZM 2011, 206

³⁹ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18719, S. 87, letzter Absatz, 89 1. Absatz

⁴⁰ Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum BGB, 14. Aufl. 2019, § 554 a BGB a. F. Rn. 22

⁴¹ Zu den Einzelheiten näher: Horst, Altersgerechter Umbau als Modernisierungsmaßnahme, Vortrag innerhalb des 16. Deutschen Mietgerichtstag ist am 4.4.2014 in Dortmund, WuM 2014, 454 ff

⁴² Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 88 6. Abs

⁴³ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, Seite 90, 4. Absatz

vorgesehen (§ 554 Abs. 1 Satz 3 BGB). Der Gesetzgeber betont ausdrücklich, dass sie dem Rückbaurisiko des Vermieters Rechnung tragen soll.⁴⁴

VI. Unzumutbarkeit für den Vermieter als Anspruchsgrenze

Anspruchsgrenze ist die Unzumutbarkeit des Duldungsverlangens für den Vermieter oder für andere Mitmieter (554 Abs. 1 S. 2 BGB n.F.).

Zunächst müssen die verlangten Maßnahmen im Einklang mit dem Bauordnungsrecht stehen. Denn was nicht baugenehmigungsfähig ist, oder abgesehen davon bauordnungsrechtlichen Bedenken begegnet, kann dem Vermieter nicht zumutbar sein.

Auch die fachgerechte Ausführung und deren Sicherstellung durch eine Fachunternehmerbescheinigung, die den Vermieter zu übergeben ist, sind essenziell. Denn Eingriffe in die Bausubstanz sind „Profi-Sache“ und nichts für Laien. Wenn der Vermieter bauliche Eingriffe dulden muss, die mit Eingriffen in die Elektrik und etwaige bisherige Maßnahmen zur Einbruchssicherheit auch von Sicherheitsaspekten für die Immobilie und ihre Bewohner begleitet werden, dann kann die Notwendigkeit einer fachgerechten Ausführung und ihres Nachweises keinerlei Zweifeln unterliegen.

Insgesamt soll der Zumutbarkeitsschluss durch eine Abwägung der widerstreitenden Interessen im Einzelfall⁴⁵ 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.⁴⁶ Auf Seiten des Vermieters sind gegenüber den Interessen des Vermieters dessen Erhaltungsinteresse am Mietobjekt zu berücksichtigen: Durch bauliche Veränderungen Dritter soll möglichst nicht in die Substanz der Immobilie eingegriffen werden (Konservierungsinteresse).

Beispiel:

Vermieter V vermietet eine Wohnung an Mieter M. M hat sich ein Elektrofahrzeug gekauft und will nun in der Tiefgarage eine Wallbox anbringen. V, der „mit M nicht kann“, will das verweigern. Muss er zustimmen?

Unstimmigkeiten zwischen Mieter und Vermieter berechtigen nicht dazu, die Zustimmung zu verweigern. Notwendig sind objektbezogene sachliche oder wirtschaftliche Gründe.

Zu berücksichtigen sind eventuelle negative Auswirkungen auf die Rechtsbeziehungen des Vermieters zu Dritten (andere Mieter oder Grundstücksnachbarn⁴⁷).

Beispiel:

⁴⁴ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, Seite 90, 4. Absatz

⁴⁵ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 86, letzter Abs. und S. 88

⁴⁶ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 88, 5. Abs.

⁴⁷ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 88 6. Abs.

V befürchtet, dass M mit der Herstellung von Ladeinfrastruktur in Gebrauchsrechte seiner Mieter-Nachbarn eingreift mit der Folge, dass die anderen Mieter dann die Miete mindern.

Nach der Leitentscheidung des Gesetzgebers ist dieser Umstand beachtlich und hindert die Annahme einer Zumutbarkeit des Mieterbegehrens für den Vermieter⁴⁸.

Beispiel:

Mieter M begehrt die Zustimmung von Vermieter V zum Einbau eines Treppenliftes im Hausflur. Mieter-Nachbar Q moniert eingeschränkte Platzverhältnisse, eine nur noch eingeschränkte Funktion des Treppenhauses als Rettungsweg und eine psychisch belastende Auswirkung auf sein Gemüt. Er droht mit Mietminderung⁴⁹. Solange er keine konkreten Beschränkungen seiner Gebrauchsrechte vorträgt, bleibt seine Haltung ohne Belang.

Hinweis:

Die Installation von Ladeinfrastruktur zur Herstellung von E-Mobilität ist Aufgabe eines Fachmanns und gehört nicht in die Hände von Laien. Deshalb könnte der Vermieter Unzumutbarkeit einwenden, wenn der Mieter ihm kein Fachunternehmen nachweist, dass die Technik installiert. Notwendig ist ohnehin eine Fachunternehmerbescheinigung - auch gegenüber dem Energieversorger.

Zugunsten des Mieters zählen bei verlangter E-Mobilität auch die Belange des Klima- und Umweltschutzes, so etwa die Reduzierung von Treibhausgasen sowie der Schutz vor Luftschadstoffen und verkehrsbedingtem Lärm⁵⁰.

Entschließt sich der Vermieter, selbst Ladeinfrastruktur im Zuge einer Modernisierung durchzuführen, entfällt ein entsprechendes Veränderungsinteresse des Mieters⁵¹.

Beispiel:

M begehrt von V die Duldung einer Ladesäule. V rechnet sich die Sache durch und beschließt, die Ladesäule selbst herzustellen und als Modernisierungsmaßnahme der Miete hinzu zu schlagen. M wirft ein, er habe das Thema zuerst hoch gebracht und beharrt auf seinem Erlaubnisanspruch für ein eigenes Tätigwerden. Zu Recht?

Nein, das berechtigte Interesse, selbst bauliche Veränderungen vorzunehmen, bleibt beim Vermieter. Sagt er die Herstellung von Ladeinfrastruktur zu oder hat er bereits damit begonnen und bestehen keine berechtigten Zweifel, dass eine Zusage auch eingehalten wird, so wird der Mieter nach der Grundentscheidung des Gesetzgebers im Abwägungsprozess unterliegen⁵². Neben dem gewählten Beispiel gilt das in

⁴⁸ Beispiel nach Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 88, 6. Abs.

⁴⁹ Zum Problem von Minderungsmöglichkeiten und sonstigen Sachmängelgewährleistungsrechten und -Ansprüchen bei barrieregerechter Herrichtung der Allgemeinflächen bereits: Rips, Barrierefreiheit gemäß § 554 a BGB (Dissertation, Bremen 2003, S. 124; hinweisend auch Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 88, 6. Abs.

⁵⁰ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 89, 1. Abs

⁵¹ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 89, 2. Abs

⁵² Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 89, vorl. Abs

gleicher Weise für die Herstellung und für die Verbesserung des Einbruchschutzes wie auch der Barrierearmut.

VII. Rückbau bei Vertragsende

Der Mieter ist bei Vertragsende im Rahmen von § 546 Abs. 1 BGB grundsätzlich zum Rückbau unternommener baulicher Veränderungen verpflichtet. Das betont der Gesetzgeber auch für den neu geschaffenen Duldungsanspruch aus § 554 Abs. 1 S. 1 BGB⁵³. Insbesondere muss der Mieter bei Auszug alle baulichen Veränderungen rückgängig machen, die er ohne Zustimmung des Vermieters - also rechtswidrig - vorgenommen hat.

Als Ausnahme hierzu muss er 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;⁵⁴ in allen anderen Fällen hindert auch die Zustimmung des Vermieters eine Rückbaupflicht des Mieters bei Vertragsende nicht,
- der Vermieter auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes (konkludent) verzichtet hat,
- der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Räume so umbauen will, dass die Arbeiten des Mieters ohnehin dabei beseitigt werden müssen.⁵⁵
- die Wohnung erst durch die Veränderung in einen vertragsgemäßen Zustand gebracht wurde⁵⁶ oder wenn der Einbau notwendig war, um die Wohnung oder einen Raum zweckentsprechend benutzen zu können,⁵⁷
- bei Abschluss des Mietvertrags für eine renovierungsbedürftige Wohnung vereinbart wurde, dass der Mieter Arbeiten durchführt, die zu einer Wertverbesserung führen⁵⁸, und wenn
- es sich um bauliche Veränderungen handelt, die der Mieter zur Zeit der ehemaligen DDR vorgenommen hat. Sie richten sich auch heute noch nach dem Zivilgesetzbuch der DDR.⁵⁹ Hier muss der Mieter die Baumaßnahme nur rückgängig machen, wenn er sie ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen hat. Haben die baulichen Veränderungen aber zu einer Verbesserung der Wohnung geführt, die im – damaligen - gesellschaftlichen Interesse lag, so kommt es auf die Zustimmung des Vermieters nicht an. Selbst

⁵³ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 87, 1. Abs.

⁵⁴ OLG Frankfurt/Main, WM 1992, S. 56; LG Münster, WM 1999, S. 515; LG Hamburg, WM 1988, S. 305; a.A. LG Berlin, MDR 1987, S. 234

⁵⁵ BGH, WM 1986, S. 57

⁵⁶ LG Mannheim, ZMR 1969, S. 282

⁵⁷ AG Dortmund, WM 1992, S. 125

⁵⁸ BGH, WM 1994, S. 201

⁵⁹ BGH, WM 1999, S. 334; BGH, ZMR 1997, S. 174

eine fehlende Zustimmung führt daher in diesem Fall nicht zu der Pflicht des Mieters, in diesen Fällen die Einbauten rückgängig zu machen.

Unbenommen davon ist ein Rückbauanspruch des Vermieters durch § 242 BGB begrenzt⁶⁰. Das OLG Frankfurt/Main führt dazu wörtlich aus:

„Von der Beseitigungspflicht des Mieters gibt es jedoch Ausnahmen. Sie kann u. a. entfallen, wenn es sich um auf Dauer angelegte, über das Mietverhältnis hinausreichende Wertverbesserungsmaßnahmen handelt (z. B. Einbau eines Kachelvollbades, Austausch von Kohleöfen gegen Nachtspeicherheizung, Festverlegung eines hochwertigen Teppichbodens), die nur mit erheblichem Kostenaufwand beseitigt werden können und deren Entfernung das Mietobjekt in einen schlechteren Zustand zurückversetzen würde. Hier kann erwartet werden, daß der Vermieter bei Erteilung der Erlaubnis einen Entfernungsvorbehalt macht (Sternel, IV 603 m.w.N.). Daneben kann der Vermieter auch rechtsmißbräuchlich handeln, beispielsweise, wenn er die Entfernung verlangt, obwohl der Nachmieter bereit ist, die Maßnahme oder deren Ergebnis als eigene zu übernehmen und sich zur Entfernung nach Ablauf seiner Mietzeit verpflichtet (Sternel, IV 605).“⁶¹

Der Gesetzgeber hat sich diese Wertung in den Gesetzesmaterialien zu § 554 BGB ausdrücklich zu eigen gemacht⁶². Treuwidrigen Rückbauverlangen muss der Mieter also nicht nachkommen. Dies bleibt für die hier betrachteten Baumaßnahmen zu untersuchen.

1. Elektromobilität

Der Gesetzgeber bezieht sich als Beispiel eines treuwidrigen Rückbauverlangens insbesondere auf das Rückbauverlangen geschaffener Ladeinfrastruktur. Denn sie könne nach dem Auszug des Mieters noch verwendet werden⁶³. Schon dies belegt, dass es dem Gesetzgeber auf hergestellte Ladeinfrastruktur „mit Ewigkeitsgarantie“ ankommt. Der Vermieter wird dominiert, sein Rückbauverlangen ohne Rücksicht auf sein grundsätzliches Ermessen im Umgang mit seinem Eigentum beschnitten.

2. Einbruchschutz

Nicht anders kann es sich dann beim erstmals hergestellten oder verbesserten Einbruchschutz verhalten. Denn die weitere Verwendbarkeit einer fachgerecht verbauten und dem aktuellen technischen Sicherheitsstandard entsprechenden einbruchshemmenden Technik auch nach Mietende liegt auf der Hand. Kein Mieter wird sich gegen einen erhöhten Sicherheitsstandard richten, wenn sich optisch oder

⁶⁰ OLG Frankfurt/Main, Urteil vom 19.12.1991 - 6 U 108/90, Rn. 181 der Entscheidungsgründe nach juris;

⁶¹ OLG Frankfurt/Main, Urteil vom 19.12.1991 - 6 U 108/90, Rn. 181 der Entscheidungsgründe nach juris

⁶² Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 87, 1. Abs

⁶³ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 87, 1. Abs.

psychologisch nicht gerade „Festungsverhältnisse“ zeigen. Im Gegenteil wird ein mangelnder Sicherheitsstandard beim Einbruchschutz als Sachmangel diskutiert⁶⁴. Man kann also antizipiert von einer Akzeptanz des Nachfolgemieters ausgehen.

3. Barrierearme und altengerechte Herrichtung

Allein zu untersuchen bleibt, ob auch das Rückbauverlangen barriereabbauender Maßnahmen treuwidrig erscheinen kann. Denn ihr weiterer Verwendungszweck bei Neuvermietung ist eben nicht gesichert.

§ 554 a Abs. 2 BGB a. F. ging als Vorläufervorschrift von einer grundsätzlichen Rückbaupflicht unternommener Baumaßnahmen zur Herstellung von Barrierearmut aus. Die Vorschrift lautete:

„(2) Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. § 551 Abs. 3 und 4 gilt entsprechend.“

Der Gesetzgeber begriff bislang also diese Baumaßnahmen von ihrem Zweck her rein auf das Mietverhältnis beschränkt, in dem der altersgebrechliche oder körperbehinderte Mieter vom Vermieter die Erlaubnis zur Vornahme barrierereduzierender Baumaßnahmen verlangte. Folgerichtig wird von einer Rückbaupflicht bei Vertragsende ausgegangen⁶⁵. Daran knüpft der Gesetzgeber heute an, wenn er den Regelungsgehalt von § 554 a BGB a. F. in den neu geschaffenen § 554 BGB implementiert und mit den sonstigen dort „bevorzugten“ Baumaßnahmen regeln möchte⁶⁶. Wörtlich wird ausgeführt:

„Die 1. Variante betrifft bauliche Veränderungen, die Menschen mit Behinderungen den Gebrauch der Mietsache erleichtern. Diese sind bislang in § 554 a Abs. 1 Satz 1 geregelt. Die Definition der erfassten Maßnahmen aus dem geltenden §§ 554 a Abs. 1 Satz 1 wird sprachlich gestrafft, eine Änderung des Anwendungsbereichs der Vorschrift ist damit nicht bezweckt.“

§ 554 Abs. 1 Satz 2 BGB will auch im Rahmen der Zumutbarkeitsgrenze das Rückbaurisiko des Vermieters berücksichtigen. Je nach Höhe des Risikos soll bereits der Duldungsanspruch des Mieters an der überschrittenen Zumutbarkeitsgrenze scheitern. Diesem Risiko für den Vermieter kann dann der

⁶⁴ Dazu: KG Berlin, Urteil vom 29. September 1997 – 20 U 4599/97, NZM 1998, 437 = NJW-RR 1998, 944; s. dazu auch AG Schöneberg 09.02.2000 ZMR 2000,683; OLG Naumburg, Urteil vom 16.12.1996 - 1 U 175/96, NZM 1998, 438 = NJW-RR 1998, 945; OLG Düsseldorf, Urteil vom 06.06.2002 - 10 U 12/01, NZM 2002, 737 = ZMR 2002, 819; BGH, Urteil vom 07.06.2006 - XII ZR 34/04, NZM 2006, S. 626; BGH, Urteil vom 15.10.2008 - XII ZR 1/07, MDR 2009, 319 = NJW 2009, 664 = NZM 2009, 124; BGH, Urteil vom 15.10.2008 - XII ZR 2/07, juris

⁶⁵ Grundlegend: Rips, Barrierefreiheit gemäß § 554 a BGB (Dissertation, Bremen 2003), S. 157 ff, 186; Rips, Die Rechte von Menschen mit Behinderungen in Mietverhältnissen - Barrierefreiheit gemäß § 554 a BGB, WuM 2003, 429, 431

⁶⁶ So ausdrücklich: Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 86, drittletzter Absatz und Seite 87, drittletzter Absatz

Mieter nach der Vorstellung des Gesetzes durch Leistung einer besonderen Kautionsrechnung tragen (§ 554 Abs. 1 Satz 3 BGB)⁶⁷.

Wenn aber der Gesetzgeber ein Rückbaurisiko in den Zumutbarkeitserwägungen mit berücksichtigt wissen will, dann ist denkbare auch von einer grundsätzlich gegebenen Rückbaupflicht des Mieters auszugehen. Andernfalls gäbe es dieses Risiko nicht. Dies betont der Gesetzgeber unabhängig von der Art unternommener Baumaßnahmen des Mieters auch selbst, wenn er ausführt:

„Nach Vertragsende ist der Mieter nach allgemeinen Grundsätzen zum Rückbau der baulichen Veränderung verpflichtet.“⁶⁸

Barrierereduzierende Baumaßnahmen werden also weiterhin von ihrem Zweck und ihrem Erhaltungswert nur auf das jeweilige Mietverhältnis mit dem begehrenden Mieter bezogen und sind deshalb grundsätzlich zurück zu bauen, wenn der Vertrag endet.

Beispiel:

Der Mieter ist Rollstuhlfahrer. Er lässt neben der Toilette im gefliesten Bad Haltebügel montieren. Nach Vertragsende entfernt er diese Vorrichtungen. Zurück bleiben 6 Dübellöcher in den Fliesen.

In diesem Beispiel hat er eigenmächtig und ohne vorher eingeholte Erlaubnis des Vermieters gehandelt. Schon deshalb ist er verpflichtet, die Einrichtung wegzunehmen und die Verfliesung auf seine Kosten zu reparieren.

Abwandlung:

Der Mieter hat vor dem Einbau Duldungsansprüche an den Vermieter gestellt und die Erlaubnis zum Einbau bekommen.

Auch hier ist der Mieter grundsätzlich verpflichtet, zurück zu bauen und eine Reparatur der Verfliesung als Teil der Rückbaukosten zu tragen.

Ausnahmsweise anders ist zu entscheiden, wenn der Nachmieter die geschaffenen Einrichtungen/Einbauten übernehmen möchte und diese Entscheidung bei Erhebung des Rückbauanspruchs auch bekannt ist. Das dürfte aber in der Praxis kaum der Regelfall sein, viel eher die Ausnahme. Deshalb ist dem Vermieter zu raten, eine Vereinbarung zu treffen, bzw. eine Zustimmung nur unter Entfernungsvorbehalt zu erteilen.

Spannend bleibt dann weiter, ob in diesem Fall eine zusätzliche Kautions zur Deckung entstehender Rückbaukosten verlangt werden kann. Die Frage ist zu bejahen (§ 554 Abs. 1 Satz 3 BGB), soweit die Höhe der verlangten Kautions „angemessen“ bleibt⁶⁹.

VIII. Fernwirkung auf eine Entschädigungspflicht des Vermieters bei Vertragsende bei zurückgelassenen Einbauten etc

⁶⁷ So ausdrücklich: Deutscher Bundestag, Drucksache 18791, S. 88, vorletzter Absatz und S. 90, 4. Absatz

⁶⁸ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, Seite 87 1. Absatz

⁶⁹ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791, S. 88, vorletzter Absatz am Ende

Greift der Rückbauanspruch des Vermieters bei Vertragsende nach den hier gefundenen Ergebnissen für die Fälle eines hergestellten oder verbesserten Einbruchschutzes sowie für eine geschaffene oder verbesserte Ladeinfrastruktur zum Betrieb von E- Mobilität nicht, so sind Fernwirkungen zu untersuchen, wenn der Mieter sein Wegnahmerecht nicht ausüben möchte. Denn dann stellt sich die Frage einer Abgeltung für die Baumaßnahmen dem Grunde und der Höhe nach. Einerseits ergibt sich dann Streitpotenzial um eine etwaige Abgeltungspflicht des Vermieters und um die Höhe einer solchen Entschädigung; andererseits ist es zusätzlich denkbar, dass der Vermieter die geschaffenen Einbauten/Einrichtungen nicht übernehmen, sondern durch technisch aktuellere Einbauten ersetzen möchte. Vor allem kann es dann in seinem Interesse liegen, im Wege der Modernisierung Einrichtungen/Einbauten zugunsten der gesamten Mietergemeinschaft zu schaffen. Wirtschaftlich betrachtet müsste er dann eventuell für etwas zahlen, das technisch veraltet ist und durch selbst geplante Modernisierungsmaßnahmen obsolet wird.

Mangels vertraglicher Abreden dazu ist dann die Höhe der Abgeltung für eingebrachte Mieterinvestitionen problematisch. Zunächst kommt es darauf an, ob die Maßnahmen den Interessen des Vermieters und seinem wirklichen oder mutmaßlichen Willen entsprochen haben oder ob und - wenn ja - in welcher Höhe der Vermieter durch die Leistungen des Mieters bereichert ist (§§ 539 Abs. 1, 536 a Abs. 1 Nr. 2 BGB, §§ 536 a Abs. 2, 539 BGB, §§ 677, 683, 670 BGB, §§ 812, 818 Abs. 2 BGB oder schließlich §§ 539 Abs. 1, 677, 684 Satz 1, 812 ff BGB). Maßgeblich sind dann nicht die unternommenen Investitionen der Höhe nach, sondern die Vermögensmehrung des Vermieters, gegen deren Ausgleich er sich häufig mit dem Hinweis auf eine aufgedrängte Bereicherung zur Wehr setzen kann. Der daraus entstehende Streit hat Auswirkungen vor allem im Bereich der Wohnungsmiete.

1. Wohnungsmiete

Mangels anderslautender vertraglicher Vereinbarungen bleibt es dem Mieter unbenommen, die geschaffenen Einrichtungen bei Vertragsende wegzunehmen (§ 539 Abs. 2 BGB). Er muss dann den ursprünglichen Zustand der Wohnung 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 ein „angemessener Ausgleich“ für den Mieter Pflicht - der Wohnungsmietvertrag kann das Wegnahmerecht ohne diesen Ausgleich nicht ausschließen (§ 552 Abs. 2 BGB).

2. Gewerberaummiete

§§ 552 Abs. 2, 539 Abs. 2 BGB gelten in der Gewerberaummiete nicht. Deshalb ist es hier möglich, das Wegnahmerecht des Mieters entschädigungslos auszuschließen (§§ 552 Abs. 1, 578 Abs. 2 BGB). Der eingangs skizzierte Konflikt ergibt sich dann nicht.

IX. Mietermodernisierungsvereinbarung als Lösung

Alle diese Punkte lassen sich in einer zweiseitigen Mietermodernisierungsvereinbarung regeln. Zu klären bleibt dann, ob der Vermieter die Erlaubnis davon abhängig machen kann, dass man in einer solchen Vereinbarung regelt, dass der Mieter

- Fachleute zur Ausführung der Baumaßnahmen einsetzen muss,
- Einen Entfernungsvorbehalt bei Vertragsende aufnimmt,
- eine zusätzliche Kautions zur Deckung des Rückbaurisikos stellt,
- eine Haftpflichtversicherung zur Deckung von Schadensrisiken z. B. bei der Herstellung und beim Betrieb der Ladesäule abschließen und nachweisen muss und dass
- Regelungen zur „wirtschaftlichen Abschreibung“ und damit zur Wertermittlung der geschaffenen Investitionen bei Mietende aufgenommen werden.

Alle genannten Punkte liegen im berechtigten Interesse des Vermieters. Deshalb ist nach der hier vertretenen Auffassung eine solche vom Vermieter verlangte Vereinbarung unter Zumutbarkeitsgesichtspunkten von Bedeutung. Insgesamt sollte folgendes geregelt werden:

Beispiel: Checkliste für eine Vereinbarung zur Mietermodernisierung – Ladeinfrastruktur für den Betrieb von E-Mobilität

Selbstverständlich sind die Aufnahme der Parteien im Vertragsrubrum, die Anbindung an bereits bestehende Verträge zur Wahrung einer einheitlichen Schriftform sowie der Formulierung einer Präambel, in der Anlass und Zweck der Vereinbarung ausgewiesen sind. Danach kommt es nach eigener Einschätzung insbesondere auf folgende Regelungen an:

- ausdrückliche Duldung einer Herstellung von Ladeinfrastruktur
 - nur nach vorheriger Information, Abstimmung und Zustimmung durch den zuständigen Energieversorger; Haushaltselektrik ist für die übliche Nennspannung von 230 V Wechselstrom und eine Dauerbelastung von 10 Ampere, höchstens 16 Ampere in kurzzeitigeren Spitzen, ausgelegt. Bei Ladeströmen von 16 Ampere und einer Ladezeit von 8 Stunden würde sich aufgrund des höheren elektrischen Widerstandes in Dauerbelastung die vorhandene Installation zu stark aufheizen. Ihre thermische Belastbarkeit würde überschritten. Daraus ergibt sich in aller Regel die Notwendigkeit einer Umrüstung der elektrischen Hausinstallation, unter Umständen (Betrieb mehrerer Wall-Boxes) auch die Notwendigkeit der Verstärkung des Hausanschlusses selbst oder / und der Einbau von Last-Management-Systemen, die gleichzeitige Aufladevorgänge vermeiden und zeitlich hintereinander staffeln. Im Übrigen ist die am 8.3.2019 in Kraft getretene „TAR Niederspannung“ zu berücksichtigen (VDE-AR-N 4100). Danach müssen Ladesäulen und sogenannte Wallboxen auf privaten Grundstücken wie im öffentlichen Raum beim örtlichen Netzbetreiber angemeldet werden, wenn sie

- eine Ladeleistung bis zu 11 kW haben. Ab einer Ladeleistung von 12 kW ist die Genehmigung des Netzbetreibers erforderlich;
- nur durch ausgewiesene und legitimierte Fachhandwerker mit der Pflicht zur Vorlage einer erteilten Fachunternehmerbescheinigung,
 - nur nach Prüfung der vorhandenen Leitungsinfrastruktur, Schutzvorrichtungen und Stromanschlüsse (Leistungskapazitäten),
 - gegebenenfalls nach Herstellung eines geeigneten Stromanschlusses,
 - nur in Bezug auf eine vorab (durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft - § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG) definierte technische Ausführung nach Art und Umfang, jeweils mit entsprechenden schriftlichen Nachweisen;
- Nachweis bauordnungsrechtlicher Unbedenklichkeit insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz;
 - Nachweis einer gegebenenfalls rechtlich notwendigen technischen Abnahme;
 - Definition des Kostenrahmens zur Herstellung,
 - Wertabschreibung pro Betriebsjahr und
 - (eventuelle) Entschädigung eines verbleibenden Restwertes bei Vertragsende im Mietrecht, bzw. bei Rechtsänderung im Sondereigentum;
 - Vereinbarung einer zusätzlichen Sicherheit für Schadensrisiken sowie für Rückbaukosten;
 - ausdrücklicher Hinweis auf die zu beachtenden Sicherheitsvorschriften und auf die daraus resultierende Betriebs- und Überwachungspflichten;
 - einvernehmlich verhandelter und nachgewiesener Abschluss einer Haftpflichtversicherung für den Betreiber der Ladestation zur Deckung von etwa doch gegebenen Verschuldensfällen mit einer Deckungssumme in Höhe von mindestens 5 Millionen € für Personen-, Sach- und daraus weiter resultierender Vermögensschäden, damit Geschädigte im Schadenfall die Kosten nicht selbst tragen müssen und Gebäudeversicherer sowie Kfz Versicherer Regress nehmen können,
 - vom Mieter zusätzlich nachgewiesener Abschluss einer Hausratsversicherung, die entstandene Brandschäden mit versichert.

X. Lösung des Ausgangsfalls

Auf der Grundlage der bisherigen Darlegungen ist der gewählte Ausgangsfall⁷⁰ wie folgt zu lösen:

Es handelt sich um eine sogenannte „Mietermodernisierung“, deren Duldung der Mieter in den Grenzen des §§ 554 BGB verlangen kann. Das gilt neben der gewünschten Ladeinfrastruktur zum Betrieb von E- Mobilität auch für die sonstigen dort genannten Fälle (Herstellung von Barrierefreiheit, Durchführung von Maßnahmen zum Einbruchschutz).

Seit dem 1.12.2020 hat der Mieter gegen den Vermieter einen Duldungsanspruch aus § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB bis zur Grenze der Zumutbarkeit (§ 554 Abs. 1 Satz 2 BGB). Bezogen auf den skizzierten Fall könnte hier die notwendige neue Leitungstrasse von über 25 m unter Zumutbarkeitsgesichtspunkten eine Rolle spielen. Dazu ist anzunehmen, dass dann quer über das ganze Grundstück

⁷⁰ Unter I.

ausgeschachtet werden muss, was erhebliche Folgeschäden und Folgekosten zu deren Beseitigung nach sich zieht. Zumindest dürften die Baumaßnahmen schon aufgrund der zu überwindenden Streckenlänge umfangreich werden. Rein tatsächlich hinzukommen muss dazu noch, dass das vorhandene Leitungssystem und die abrufbaren Stromkapazitäten überhaupt einen solchen Einbau erlauben. Das ist nicht nur Sache des Vermieters, sondern nicht zuletzt auch Sache des Energieversorgers.

Vom Vermieter selbst kann der Mieter die eigene Herstellung von Ladeinfrastruktur aber nicht verlangen. Denn der Vermieter muss nur den vertraglichen Zustand der Mietsache gewährleisten, der bei Vertragsabschluss nach dem übereinstimmenden Willen beider Vertragsparteien als vertragsgemäß geschuldet beschrieben wurde. Mehr nicht. Alles weitere darüber hinaus - wie zum Beispiel die Verbesserung der Mietsache durch eine elektrische Ladeinfrastruktur - ist „on top“ und deshalb als Modernisierung einzuordnen. Als Vermieter ist man frei, diese Baumaßnahmen entweder selbst vorzunehmen oder dem Mieter zu erlauben.

Will der Vermieter dies erlauben, dann sollte der Mieter auf seine Kosten eine Fachfirma beauftragen, die die Ladeinfrastruktur einschließlich der Stromtankstelle herstellt. Denn dies ist nichts für Laien. Gegen Schäden bei der Ausführung der baulichen Maßnahmen oder hinterher beim Betrieb der Stromtankstelle sollte der Mieter eine entsprechende Versicherung abschließen und nachweisen. Außerdem kann der Vermieter auch neben einer bereits erhaltenen Mietkaution dafür eine weitere Sicherheit in Geld verlangen (§ 554 Abs. 1 S. 3 BGB). Schließlich sollte auch die Abwicklung der Baumaßnahme bei Vertragsende geregelt werden.

Nur grundsätzlich kann der Vermieter den Wiederausbau auf Kosten des Mieters verlangen und die schon erwähnte zusätzliche Sicherheitsleistung in Geld entsprechend kalkulieren (also einschließlich Rückbaukosten). Allerdings handelt es sich in dem hier gewählten Fall um Ladeinfrastruktur, deren verlangter Rückbau nach der Grundauffassung des Gesetzgebers treuwidrig erscheint. Deshalb sollte der Vermieter alternativ auch den Wert der vom Mieter gewünschten Baumaßnahme (Material- und Arbeitskosten, Wertdifferenz der Mietsache nach Verbesserung) mit aufnehmen und zusätzlich dafür eine Wertabschreibung innerhalb einer vorher einvernehmlich mit dem Mieter festgesetzten Nutzungsdauer fixieren. Dadurch wird klar, ob und wie viel der Vermieter für die geschaffene Einrichtung bei Vertragsende noch zahlen müsste, wenn er grundsätzlich die Stromtankstelle behalten möchte. Zu alledem sollten die Vertragsparteien in einer schriftlichen Mietermodernisierungsvereinbarung konkrete Abreden treffen.

Schließlich kann der Vermieter selbst im Wege der einseitigen (§ 555 b Nr. 4 und 5 BGB, §§ 559 ff BGB) oder zweiseitigen (§ 555 f BGB) Modernisierung die Initiative ergreifen und die Vermieter gewünschten Baumaßnahmen ausführen, hier also die Ladeinfrastruktur herstellen. Was die Initiativen des Vermieters angeht, Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, bleibt auch ab dem 1. Dezember 2020 alles beim Alten.

Zu empfehlen ist dann der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung. Dabei kann ohne Belang bleiben, ob sie auf Initiative des Mieters zustande kommt, weil der Vermieter „übernehmen“ möchte, oder ob der Vermieter aufgrund eines autonom gefassten Beschlusses vorgehen möchte.

Für jede Form der Vereinbarung gilt § 554 Abs. 2 BGB; die Norm ist halb zwingend ausgestaltet. Abweichende Vereinbarungen sind nur zu Gunsten des Mieters, jedoch nicht zu seinem Nachteil, erlaubt.

Dr. Horst
30.7.2021