



BUNDESRECHTSANWALTSKAMMER

Stellungnahme Nr. 5/2019 Februar 2019

Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Mitglieder des Ausschusses Schuldrecht

Rechtsanwalt beim BGH Prof. Dr. Volkert Vorwerk (Vorsitzender)

Rechtsanwältin Dr. Elke Bollwerk (Berichterstatlerin)

Rechtsanwalt und Notar Dr. Andreas Eickhoff

Rechtsanwalt Andreas Dietzel

Rechtsanwältin Dr. Sonja Lange

Rechtsanwalt Dr. Valentin Todorow

Rechtsanwältin Daniela Neumann, Bundesrechtsanwaltskammer

Verteiler: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages
Arbeitskreise Recht der Bundestagsfraktionen
Landesjustizminister/Justizsenatoren der Länder
Rechtsanwaltskammern
Bundesnotarkammer
Deutscher Notarverein
Bundessteuerberaterkammer
Steuerberaterverband
Wirtschaftsprüferkammer
Deutscher Anwaltverein
Deutscher Richterbund
Patentanwaltskammer
Bundesverband der Freien Berufe
Redaktion Legal Tribune Online
Redaktion Deubner Verlag Online Rechte
Redaktion Beck aktuell
Redaktion Jurion Expertenbriefing
Redaktion Juris Nachrichten
Redaktion LexisNexis Rechtsnews
Redaktion Otto Schmidt Verlag

Bundesrechtsanwaltskammer

The German Federal Bar
Barreau Fédéral Allemand
www.brak.de

Büro Berlin – Hans Litten Haus

Littenstraße 9
10179 Berlin
Deutschland
Tel. +49.30.28 49 39 - 0
Fax +49.30.28 49 39 -11
Mail zentrale@brak.de

Büro Brüssel

Avenue des Nerviens 85/9
1040 Brüssel
Belgien
Tel. +32.2.743 86 46
Fax +32.2.743 86 56
Mail brak.bxl@brak.eu

Die Bundesrechtsanwaltskammer ist die Dachorganisation der anwaltlichen Selbstverwaltung. Sie vertritt die Interessen der 28 Rechtsanwaltskammern und damit der gesamten Anwaltschaft der Bundesrepublik Deutschland mit etwa 164.500 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten gegenüber Behörden, Gerichten und Organisationen – auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Die Bundesrechtsanwaltskammer bedankt sich für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zum Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht abgeben zu dürfen.

I. Änderungen im Mietrecht

1. § 554 BGB–E

§ 554 soll wie folgt gefasst werden:

Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge

- (1) *Der Mieter kann vom Vermieter die Erlaubnis zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Maßnahmen sowie die Vornahme weiterer Handlungen verlangen, die zur Errichtung oder Nutzung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge im Sinne des § 2 Nummer 1 des Elektromobilitätsgesetzes vom 5. Juni 2015 (BGBl. S. 898) in der jeweils geltenden Fassung auf einer ausschließlich dem Mieter zur Nutzung vermieteten Stellfläche erforderlich sind. Der Mieter kann vom Vermieter die Bestätigung einer mündlich erteilten Erlaubnis in Textform verlangen.*
- (2) *Der Vermieter kann seine Erlaubnis sowie die Vornahme weiterer Handlungen verweigern, wenn*
 1. *er sich gegenüber dem Mieter in Textform verpflichtet, unverzüglich Maßnahmen durchzuführen, um eine ausreichende und dem Mieter zugängliche Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge im Objekt zur Verfügung zu stellen, oder*
 2. *sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an der Errichtung oder Nutzung der Lademöglichkeit auch unter Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes deutlich überwiegt; dabei sind auch die berechtigten Interessen Dritter, insbesondere anderer Mieter, zu berücksichtigen.*

Eine zum Nachteil des Mieters von Satz 1 oder Absatz 1 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.
- (3) *Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter nicht zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.*
- (4) *Die Vertragsparteien können aus Anlass von Maßnahmen zur Errichtung einer Lademöglichkeit durch den Mieter Vereinbarungen treffen, insbesondere über die*
 1. *zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen,*
 2. *Maßnahmen zur Erhaltung und Verkehrssicherung der Lademöglichkeit,*

3. *zeitliche Beschränkung des ordentlichen Kündigungsrechts des Vermieters,*
4. *Leistung einer zusätzlichen Sicherheit zur Gewährleistung der Sicherheit der Mietsache,*
5. *Rechte und Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses.*

a) Abs. 1:

- aa) In Abs. 1 wird der Begriff der Erlaubnis verwandt. Aus der Entwurfsbegründung folgt, dass die Erlaubnis ex ante zu erteilen sei, weil der Vermieter ein Interesse daran habe, im Vorfeld von dem Vorhaben zu erfahren und die Chance zu haben, auf eine schonende Ausführung hinzuwirken oder das Vorhaben zu verhindern. Die Verwendung des Wortes „Erlaubnis“ macht nicht deutlich, dass diese im Vorhinein zu beantragen und zu erteilen ist. Eine Erlaubnis kann auch im Nachhinein erteilt werden. Zum Beispiel ist in § 540 BGB das Wort verwandt worden, wobei aber unstreitig die lang andauernde Duldung einer Untermiete eine konkludente Erlaubnis darstellt (Münchener Kommentar – Bieber § 540 Rn. 15). Auch nach allgemeinem Wortverständnis kann eine Erlaubnis im Vorhinein oder auch im Nachhinein erteilt werden. Das Wort „Erlaubnis“ sollte deshalb durch das Wort „Einwilligung“ ersetzt werden, wobei die Vorschrift des § 183 BGB nach dem Wort „Einwilligung“ genannt werden sollte.
- bb) Abs. 1 sieht die Erlaubnis „für bauliche Veränderungen“ vor. Vor den Begriff der baulichen Veränderungen sollten die Worte „konkret zu beschreibende“ gesetzt werden; denn nur dann kann der Vermieter entscheiden, ob er damit einverstanden ist oder ob er die durchzuführende Maßnahme an sich zieht.
- cc) Der Mieter hat die Kosten für den Einbau zu tragen. Bei Auszug des Mieters erscheint es sinnvoll, ihm ein Wegnahmerecht einzuräumen und dem Vermieter eine Abwendungsbefugnis zu ermöglichen. Sofern der Vermieter die Anlage übernehmen möchte, ist dem Mieter vom Vermieter hierfür unter Berücksichtigung der Mietdauer und des Zeitwertes der Anlage ein entsprechender Geldbetrag zu zahlen.
- dd) Im Falle der nicht zeitgemäßen Zustimmung sollen die allgemeinen Regelungen (Verzug, Schadensersatz etc.) gelten.

b) Abs. 2:

Unter Nr. 1 sollte es statt „im Objekt“ heißen: „im Bereich des Objekts“; denn auch dadurch würde das Interesse des Mieters gewahrt werden.

Unter Nr. 2 sollte auch bedacht werden, dass der Vermieter Wohnungseigentümer sein und die erforderliche Mehrheit innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft zur baulichen Veränderung nicht erreicht werden könnte.

c) Abs. 3:

Die Regelung, dass nach Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter nicht zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet ist, ist weder durchdacht noch praktikabel. Die Regelung berücksichtigt nicht, dass die technische Entwicklung von Elektromobilität und deren Versorgung noch ganz am Anfang steht und der Gang der technischen Entwicklung derzeit nicht absehbar ist. In jedem

Fall muss hier eine klare Regelung getroffen werden, die dem Vermieter ein Übernahmerecht gewährt und die Mieter, wenn die Anlage bei Beendigung des Mietverhältnisses dem aktuellen Stand der Technik nicht mehr entsprechen sollte – zum Ausbau verpflichtet. Etwaige Ausbaurkosten veralteter Anlagen dürfen jedenfalls nicht zu Lasten des Vermieters gehen. Was allerdings unter dem aktuellen Stand der Technik zu verstehen ist, muss der Bundesgerichtshof entscheiden.

d) Abs. 4:

Die Zielrichtung des Abs. 4 ist nicht klar, da es selbstverständlich ist, aufgrund des Grundsatzes der Privatautonomie Regelungen zu treffen. Eine Klarstellung durch den Gesetzgeber soll daher erfolgen.

2. § 554a BGB–E

a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird das Wort „Zustimmung“ durch das Wort „Erlaubnis“ und das Wort „Einrichtungen“ durch die Wörter „Maßnahmen sowie weitere Handlungen“ ersetzt.

bb) In Satz 2 wird das Wort „Zustimmung“ durch die Wörter „Erlaubnis“ sowie „Vornahme weiterer Handlungen“ ersetzt.

cc) In Satz 3 werden nach den Wörtern „die berechtigten Interessen“ die Wörter „Dritter, insbesondere“ eingefügt.

b) In Abs. 2 Satz 1 wird das Wort „Zustimmung“ durch das Wort „Erlaubnis“ ersetzt.

c) Folgender Abs. 4 wird angefügt:

(4) § 554 Abs. 4 gilt entsprechend.

Auch hier sollte aus Gründen der Klarstellung hinter dem Wort „Erlaubnis“ der § 183 BGB genannt werden.

3. § 578 BGB

In § 578 Abs. 1 BGB soll nach der Angabe „§ 550“ die Angabe „§ 554“ eingefügt werden.

II. Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz

1. § 16 WEG-E:

In § 16 Abs. 4 werden die folgenden Sätze angefügt:

Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 können die Wohnungseigentümer die Kostenverteilung für Maßnahmen im Sinne des § 22 Abs. 3 durch Beschluss mit Stimmenmehrheit abweichend von Abs. 2 regeln. Ein Beschluss über die Kostenverteilung nach diesem Absatz kann sich auch auf die durch die bauliche Maßnahme bedingten Kosten der zukünftigen Instandhaltung und Instandsetzung erstrecken.

Hier ist nach „Kosten der zukünftigen Instandhaltung und Instandsetzung“ einzufügen „sowie Folgekosten“.

Es fehlt eine Regelung, was gelten soll, wenn sich andere Miteigentümer im Nachhinein an ein auf Kosten eines Wohnungseigentümers „aufgerüstetes“ Stromnetz anhängen.

2. § 21 Abs. 5 WEG-E:

a) Abs. 5 wird wie folgt geändert:

aa) In Nr.6 wird der Punkt am Ende durch Semikolon ersetzt.

bb) Folgende Nr. 7 wird angefügt:

7. Die Duldung aller Maßnahmen, die zugunsten eines Wohnungseigentümers zur Errichtung oder Nutzung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge im Sinne des § 2 Nr. 1 des Elektromobilitätsgesetzes vom 5. Juni 2015 (BGBl. I S. 898) in der jeweils geltenden Fassung auf einer in dessen Sondereigentum stehenden oder dessen Sondernutzungsrecht unterfallenden Stellfläche erforderlich sind.

Hier sollte die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes in seinem Beschluss vom 14.06.1984 – Az. V ZB 32/82 Rn. 6 – noch Berücksichtigung finden.

3. § 21 Abs. 6 WEG-E:

b) Abs. 6 wird wie folgt geändert:

aa) Die Angabe „Nr. 6“ wird durch die Wörter „Nummer 6 oder 7“ ersetzt.

bb) Die folgenden Sätze werden angefügt:

Er ist darüber hinaus verpflichtet, der Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten der Maßnahme und die notwendigen Folgekosten zu erstatten und sich anteilig an Kosten zu beteiligen, die einem anderen Wohnungseigentümer entstanden sind oder entstehen, weil eine Maßnahme nach Abs. 5 Nummer 7 zusätzliche Aufwendungen zur Gewährleistung der Nutzbarkeit der vorhandenen Elektrizitätsanlage erfordert hat oder erfordert. Die Wohnungseigentümer können mit Stimmenmehrheit eine von Satz 2 abweichende Regelung beschließen, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch den betreffenden Wohnungseigentümer Rechnung trägt.

Einzufügen hier ist, dass sich der Anspruchsberechtigte „anteilig im angemessenen Umfang“ an den Kosten beteiligen soll.

4. § 22 WEG-E:

a) Nach Abs. 2 wird folgender Abs. 3 eingefügt:

(3) Maßnahmen gem. Abs. 1 S.1, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums oder den Zugang hierzu erforderlich sind oder die für die Errichtung oder Nutzung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge im Sinne des § 2 Nr. 1 des Elektromobilitätsgesetzes erforderlich sind, können abweichend von Abs. 1 mit Stimmmehr-

heit beschlossen werden, wenn die Maßnahmen keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Entscheidend soll sein, ob die Maßnahme einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigt. Die beiden Worte „gegenüber anderen“ sollten gestrichen werden. Es liegt an baulichen Gegebenheiten, welcher der Miteigentümer durch die geplante Maßnahme beeinträchtigt wird. Es wird wohl stets einer mehr als ein anderer beeinträchtigt sein.

* * *