

# Amtsgericht München

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§ 554 BGB

- 1. Zwar besteht kein Gleichbehandlungsrecht im Mietrecht, allerdings stellt es einen sachlichen Grund dar, wenn der Vermieter potentielle antragstellende Mieter gleichbehandeln möchte.**
- 2. Wenn der Vermieter den grundsätzlichen Anspruch auf Installation nicht verwehrt, sondern nur dahingehend modifiziert, dass der entspr. Vertragspartner mit entspr. wirtschaftlichen Nachteilen für den Mieter vorgegeben wird, so ist dies nicht willkürlich oder Folge sachfremder Erwägungen, sondern resultiert aus technischen Notwendigkeiten und der Verpflichtung des Vermieters, die allgemeine Stromversorgung mit den entspr. technischen Einrichtungen für alle Mieter zu gewährleisten.**

AG München, Urteil vom 01.09.2021, Az.: 416 C 6002/21

#### **Tatbestand:**

Die Parteien streiten um die Erlaubnis einer Ladeinstallation für ein Elektro/Hybridauto am Tiefgaragenplatz der Kläger im Anwesen X. Die Kläger mieteten von der Rechtsvorgängerin der Beklagten die Wohnung im 2. OG X-Straße samt Tiefgaragenstellplatz mit der Nr. 2. Die Beklagte trat im Oktober 2012 auf Vermieterseite in das Mietverhältnis ein. Das Anwesen wurde 2012 erbaut, der Wohnkomplex beinhaltet 200 Mietparteien und knapp 200 dazugehörige Tiefgaragenstellplätze.

Die Kläger baten die Beklagte mit Schreiben vom 14.07.2020 um Erlaubnis zur Errichtung einer Ladestation an ihrem Stellplatz mit der Intention, sich ein Hybridfahrzeug anschaffen zu wollen. Dabei teilten sie mit, dass die Montage, Erstinbetriebnahme und Wartung von einem qualifizierten Elektroinstallateur durchgeführt werden wird. Hierbei werde lediglich eine Ladestation installiert, die direkt an den zur Wohnung gehörenden Stromzähler der Kläger angeschlossen wird.

Daraufhin teilte die Beklagte mit Schreiben vom 25.11.2020 mit, dass sie eine Einrichtung nur durch ihren Kooperationspartner, das sind die Stadtwerke M, erlauben würde. Dies ist mit einer Einmalzahlung von 1.499,- € und einer mtl. Nutzungspauschale von 45,- € sowie einer weiteren mtl. Pauschale, abhängig vom jeweiligen Fahrzeug, verbunden.

Die Installation durch die Stadtwerke M als Vertragspartner führt auf die Dauer gesehen zu höheren Kosten für die Kläger als durch die Fachfirma, welche die Kläger zur Durchführung beauftragen möchten.

Die Kläger sind weiterhin bereit, im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung eine besondere Sicherheitsleistung zu erbringen.

Die Beklagte verweigert eine entspr. Erlaubnis mit folgender Begründung: Nach Auskunft der Firma E.-KG, welche bereits Elektroinstallationen im streitgegenständlichen Gebäude vornahm, sei es derzeit technisch nicht möglich, für alle Tiefgaragenstellplätze einen Anschluss für eine Ladestation, wie sie von den Klägern gefordert wird, zur Verfügung zu stellen. Lediglich 5–10 Ladestationen pro Hausanschluss seien realistisch, ohne eine Überlastung der Elektroleitungen hervorzurufen. Da bereits 3 solcher Ladeinstallationen vorliegen, könnten – laut der Installationsfirma E.-KG – lediglich 3 weitere Installationen pro Hausanschluss zur Verfügung gestellt werden. Im Falle der Installation weiterer Ladestationen werde daher eine technische Umrüstung notwendig. Hierfür kämen die Stadtwerke M in Betracht.

Insgesamt bekundeten 27 Mietparteien das Interesse an einem solchen Elektrostellplatz.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Kläger haben keinen Anspruch gegen die Beklagte auf Erteilung einer entspr. Erlaubnis der baulichen Veränderung der angemieteten Garage, eine Elektroladestation für das Laden eines Elektro-/Hybridfahrzeugs durch die Firma E.-KG einzurichten.

Gemäß § 554 Abs. 1 BGB kann der Mieter verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.

Die Beklagte ist als Rechtsnachfolgerin gem. § 566 BGB unstreitig in das Mietverhältnis eingetreten. Auch handelt es sich bei der geforderten Elektroladeinstallation um eine bauliche Anlage i.S.d. § 554 BGB, die der Erlaubnis der Beklagten bedarf. Dabei dient die bauliche Veränderung auch dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, nachdem die Kläger sich ein Hybridfahrzeug anschaffen möchten.

1. Gemäß § 2 Nr. 1 Elektromobilitätsgesetz (EmoG) handelt es sich bei einem von außen aufladbaren Hybridelektrofahrzeug um ein elektrisch betriebenes Fahrzeug i.S.d. § 554 Abs. 1 BGB.

2. Die Kläger haben auch einen gem. § 554 BGB notwendigen Antrag auf Erlaubniserteilung gestellt.

3. Jedoch kann die Erlaubnis der Beklagten zur Installation der Ladevorrichtung durch die von den Klägern ausgewählte Firma E.-KG auch unter Würdigung der Interessen der Kläger versagt werden, § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB.

In diesem Fall ist von folgendem Sachverhalt auszugehen:

Bei Erstellung des Anwesens im Jahr 2012 wurden 3 Stellplätze in der Garage mit entspr. Ladevorrichtungen ausgestattet. Insgesamt sind knapp 200 Garagenstellplätze in dem streitgegenständlichen Anwesen vorhanden. Die gesamte Wohnanlage besteht aus 2 Einheiten mit 2 Hausanschlüssen. Pro Hausanschluss ist die Installation von ca. 5–10 Ladeanschlüssen möglich.

27 Mietparteien haben grds. ihr Interesse für einen entspr. Ladeplatz geäußert. Es besteht jedoch nur Kapazität für maximal 5–10 Ladestationen pro Hausanschluss in der Hinsicht, dass eine Elektrofachfirma entspr. Anschlüsse verlegt und die Ladestationen ohne weitere technische Vorkehrungen benutzt werden können. Dabei wird der Stromverbrauch über den jeweiligen Stromzähler der Mietpartei abgerechnet. Eine vollflächige Ausstattung der Tiefgarage mit Ladestationen ist technisch derzeit nicht

möglich. Bei Installation von wesentlich mehr Ladestationen als ca. 10 pro Hausanschluss wäre eine Stromversorgung der Mietparteien nicht mehr gewährleistet. Insofern sind die derzeitigen Hausanschlüsse technisch nicht für eine Vielzahl von Ladestationen konzipiert. Technisch müssten die Hausanschlüsse angepasst werden durch technische Maßnahmen wie Verlegung von Brückenkabeln, die Erstellung eines Trafos, neuer Zuleitungsleitungen und neue Zähler. Diese technische Ausstattung ist lediglich durch die Stadtwerke M möglich.

Bspw. sind im Haus Nr. ... 80 Ampère abgesichert und damit ungefähr 10 Wohnungen versorgt. Dieses Haus verfügt über 2 Allgemeinstromzähler. Jeder Wohnung stehen rechnerisch 8 Ampère zur Verfügung. Eine Ladestation bräuchte 16 Ampère. Da damit zu rechnen ist, dass die Ladestationen abends von mehreren Mietern benutzt werden, würde die entspr. technische Ausrüstung nicht ausreichen, um alle Haushalte mit Strom zu versorgen. (...)

Die im Rahmen des § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB durchzuführende umfassende Interessenabwägung zwischen den Interessen der Kläger einerseits sowie den Interessen der Beklagten andererseits fällt zu Gunsten der Beklagten aus. Dabei sind auch das Besitzrecht der Kläger aus Art. 14 Abs. 1 GG sowie der Bestandsschutz der Beklagten am Erhalt des Zustandes der Mietsache ebenfalls aus Art. 14 Abs. 1 GG gegeneinander abzuwägen.

Ein grds. individuelles Interesse der Kläger, welches zwar in § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht ausdrücklich als Voraussetzung eines Anspruchs genannt ist, sich aber aus § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB ergibt, haben die Kläger ausreichend dargelegt. So wollen sich die Kläger ein Elektrofahrzeug anschaffen und dieses dann an ihrem Tiefgaragenstellplatz laden können. Diesem Interesse der Kläger steht die Beklagte auch nicht grds. entgegen, macht jedoch die Erteilung der Erlaubnis davon abhängig, dass die Kläger mit den Stadtwerken M kontrahieren müssen. Die Kläger haben grds. ein Interesse an der Installation durch die von ihnen gewählte Firma E.-KG, da dann nur Kosten für die Montage, Erstinbetriebnahme und Wartung anfallen; bei dem Vertragsschluss fallen zwar für die Erstinstallation höhere Kosten an (1.600–1.700,- €), jedoch sind für den regelmäßigen Betrieb und Unterhalt geringere Kosten veranschlagt. Die von der Beklagten geforderte Installation durch die Stadtwerke M ist auf Dauer gesehen teurer. Deshalb haben die Kläger ein wirtschaftliches Interesse, mit der Firma E.-KG zu kontrahieren.

Des Weiteren besteht ein generelles öffentliches Interesse an der Unterstützung und Förderung der Elektromobilität durch zeitgemäße Ausstattung der Stellplätze mit Elektroladevorrichtungen aufgrund der politisch fortschreitenden nachhaltigen Klimapolitik und damit einhergehend aus Gründen des Umweltschutzes. Gemäß Art. 2 WEMoG vom 16.10.2020 gilt § 554 BGB n.F. ab dem 01.12.2020. Der Gesetzgeber hat einen Anspruch auf entspr. Erlaubnis explizit im Gesetz verankert.

Bei diesem Fall ist zu berücksichtigen, dass die Beklagte die Erlaubnis einer entspr. Installation einer Ladevorrichtung nicht gänzlich ablehnt, sondern nur einen Kontraktionszwang mit den Stadtwerken M auferlegt. Grundsätzlich soll dem Mieter i.R.d. allgemeinen Vertragsfreiheit offenstehen, wen er für entspr. bauliche Veränderungen an der Mietsache beauftragt. Dies ist insofern sachgerecht, als der Mieter die erforderlichen Kosten für die bauliche Veränderung zu tragen hat. In diesem Fall ist aber die Vorgabe des Vertragspartners von sachlichen Erwägungen geprägt. Die Entscheidung ist gerade nicht willkürlich. Die Vermieterpartei möchte in naher Zukunft nicht nur maximal 10 Parteien pro Hausanschluss die Erlaubnis zu einer entspr. Vorrichtung einer Ladestation erlauben können, ohne technische Probleme mit der Elektrik in der Anlage zu bekommen. Das Argument, die technische Kapazität reiche nur für wenige weitere Anschlüsse aus, daher wäre eine Ausstattung über die Stadtwerke M vorzuziehen, ist überzeugend. Dabei kommt es nicht darauf an, ob konkrete 27

Mietparteien derzeit einen substantiierten Wunsch nach der Verwirklichung einer Installation einer Ladestation haben oder vortragen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist festzustellen, dass höchstens noch 7 Mietvertragsparteien pro Hausanschluss technisch mit der privaten Lösung durch eine entspr. Ausstattung durch die Firma, die die Klägerpartei beauftragen würde, möglich ist. Dem Gericht erscheint es sachlich nachvollziehbar und überzeugend, dass die Beklagtenpartei die jetzigen Antragsteller und weitere potentielle Antragsteller in nächster Zeit gleichbehandeln möchte. Zwar besteht kein Gleichbehandlungsrecht im Mietrecht, allerdings stellt es einen sachlichen Grund dar, wenn der Vermieter potentielle antragstellende Mieter gleichbehandeln möchte. Hierbei wird der gesetzliche Anspruch nicht untergraben, sondern lediglich modifiziert. Der sachliche Grund, eine Überlastung des vorhandenen Stromnetzes zu vermeiden, indem ein Kontraktionszwang mit den Stadtwerken M als Vertragspartner für die Installation und den Betrieb vorgegeben wird, ist in diesem Falle sachlich nachvollziehbar, erscheint sinnvoll und ist im Hinblick auf die grds. Realisierungsmöglichkeit einer Installation der Ladestation den Klägern zumutbar. Hierbei handelt es sich nicht um unrealistische hypothetische Möglichkeiten, die eine Ablehnung nicht rechtfertigen. Vielmehr sind die vorhandenen Kapazitäten mit noch höchstens 7 zur Verfügung stehenden Anschlüssen pro Hausanschluss bei einer Vielzahl von potentiellen Antragstellern dermaßen überschaubar, dass eine Ablehnung der Ausstattung der Installation mit der begehrten Firma E.-KG sachlich gerechtfertigt ist. Zu bedenken ist hierbei, dass die Vermieterin den grds. Anspruch auf Installation nicht verwehrt, sondern nur dahingehend modifiziert, dass der entspr. Vertragspartner mit entspr. wirtschaftlichen Nachteilen der Klägerpartei vorgegeben wird. Dies erfolgt aber nicht willkürlich oder aus sachfremden Erwägungen, sondern aus technischen Notwendigkeiten und der Verpflichtung des Vermieters, die allgemeine Stromversorgung mit den entspr. technischen Einrichtungen für alle Mieter zu gewährleisten.

Das Argument der Klägerpartei, der Vermieter könne einen größeren Hausanschluss einbauen und somit ermöglichen, dass sich die Mieter ihre Vertragspartner selbst aussuchen können, kann nicht überzeugen. Sinn und Zweck des § 554 BGB n.F. ist es, entspr. bauliche Veränderungen auf Kosten des Mieters zu ermöglichen. Wirtschaftlich gesehen soll der Mieter entspr. Installationen auf seine Kosten vornehmen können. Keinesfalls muss der Vermieter die Mietsache so technisch aufrüsten mit entspr. Kosten, dass entspr. Installationen für die Mieter möglichst kostengünstig sind. Hierzu ist anzumerken, dass der Vermieter in diesem Fall auch die entspr. technische Nachrüstung durch die Stadtwerke M dulden würde. Allerdings sollen die Maßnahmen nicht auf Kosten des Vermieters vorgenommen werden. Insofern ist das Argument, der Vermieter könne den Einbau eines größeren Hausanschlusses ermöglichen, im Ergebnis denkbar, aber von den wirtschaftlichen Risikoverteilungen des Gesetzgebers nicht überzeugend.

Auch das Besitzrecht der Kläger aus Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz i.V.m. dem Gleichbehandlungsgrundsatz gem. Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz führt im Ergebnis nicht zu dem begehrten Anspruch der Kläger, mit der Firma E.-KG zu kontrahieren:  
Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz fordert die Gleichbehandlung von wesentlich Gleichem und die Ungleichbehandlung von wesentlich Ungleichem.

Zwar bestehen bereits Ladeinstallationen, die durch dieselbe Firma installiert wurden. Damit besteht zumindest insoweit ein vergleichbarer Sachverhalt, als die Kläger hier ebenso die Installation durch dieselbe Firma begehren.

Jedoch liegt aufgrund geänderter Rechtslage ein nun anders zu wertender Sachverhalt vor. Der im Rahmen des WEMoG neue gefasste § 554 BGB trat am 01.12.2020 in Kraft und damit zeitlich lange nach der Installation der bereits vorhandenen Ladeeinrichtungen, welche gleichzeitig mit dem Bau der Wohnungsanlage im Jahr 2012 errichtet wurden. Die Rechtslage, dass grds. ein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Erlaubnis zur Installation einer Ladevorrichtung besteht, sofern dies unter

Abwägung der Interessen des Vermieters diesem zugemutet werden kann, bestand zu Zeiten der damals installierten Ladevorrichtungen nicht. Damit besteht schon gar kein vergleichbarer Sachverhalt, so dass keine Ungleichbehandlung der Kläger gegenüber den anderen Mietern, die über die bereits installierten Vorrichtungen verfügen, besteht. Vielmehr ist es unter Berücksichtigung der Interessen der Hausgemeinschaft insb. der Mieter, die nicht über eine entspr. Ladevorrichtung von Anfang an verfügen, sachlich gerechtfertigt, allen nunmehrigen Interessenten für den Einbau einer Ladevorrichtung einen entspr. Kontraktionszwang aufzuerlegen. Zwar besteht abstrakt gesehen kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Mietrecht. Allerdings ist es dem Vermieter auch nicht verwehrt, eine Gleichbehandlung mehrerer Mietparteien anzustreben. Dies kann sogar, wie für jeden nachvollziehbar, für einen friedvollen Umgang von mehreren Mietern in einer Wohnanlage sinnvoll sein. Insofern ist es den Mietern, hier den Klägern zumutbar, den Kontraktionszwang im Hinblick auf die sachlichen Argumente der Vermieterpartei hinzunehmen. Daher ist es mit Blick auf die Interessen der anderen Mietparteien nur gerecht, nunmehr eine für alle Interessierten gleiche Lösung mit der Errichtung durch die Stadtwerke M zu gewähren, welche eine Überlastung des Stromnetzes technisch verhindern können. Es wäre nicht akzeptabel, den Klägern vorliegend eine private Lösung zu erlauben, spätestens aber nach Ausschöpfen der geringen Kapazität weiteren Interessenten die Lösung aufgrund der Stromproblematik zu versagen. Insofern erscheint es gerechter, die nunmehr Interessierten sachlich gleich zu behandeln im Vergleich zu den Mietern, die bereits bei Errichtung des Bauvorhabens 2012 mit einer entspr. Ladevorrichtung ausgestattet wurden. Im Ergebnis müssen die Interessen der Kläger mit der gewünschten Elektrofirma zu kontrahieren zurücktreten. Zu bedenken ist, dass die Beklagte dem Anspruch aus § 554 BGB insofern Rechnung trägt, als sie die Installation einer Ladevorrichtung für Elektro- und Hybridautos den Klägern grds. erlaubt, jedoch verbunden mit der Bedingung der Wahl des Vertragspartners durch die Beklagte. Diese Einschränkung ist im Hinblick auf die sachlichen Gründe (Problematik der ganzheitlichen Stromversorgung, Gleichbehandlung der nunmehr Interessierten) hinzunehmen.