

## Ladestation für Elektroauto

# AG München: Kein Anspruch eines Mieters auf Genehmigung des Einbaus durch selbstgewählten Anbieter

Das **AG München** hat mit Urteil vom **1. September 2021 (Az.: 416 C 6002/21)** entschieden, dass Mieter keinen Anspruch auf Erlaubnis der Errichtung einer Elektroladestation für Elektrofahrzeuge auf eigene Kosten durch eine von ihnen selbst gewählte Firma haben, wenn dadurch die Gefahr besteht, dass bei weiteren Ladestationen anderer Mieter eine Überlastung des Stromnetzes eintritt.



Ladeanschlüsse in der Tiefgarage. Foto: gw wohnungswirtschaft-heute

## Wohnkomplex mit rund 200 Mietparteien und knapp 200 Tiefgaragenstellplätze

Die Kläger mieteten in München-Schwanthalerhöhe eine Wohnung samt Tiefgaragenstellplatz. Zu dem 2012 errichteten Wohnkomplex gehören bei rund 200 Mietparteien knapp 200 Tiefgaragenstellplätze, die über zwei Hausanschlüsse mit Strom versorgt werden. Für ihr künftiges Hybridfahrzeug beabsichtigen die Kläger eine Fachfirma mit der Errichtung einer Ladestation zu beauftragen, die Einbaukosten von 1.600 - 1.700 Euro veranschlagt, keine Nutzungspauschale erhebt und die Ladestation direkt an den zur Wohnung gehörenden Stromzähler anschließen würde.

Die Beklagte hält dagegen, dass über jeden Hausanschluss nur fünf bis zehn Ladestationen angeschlossen werden könnten. 27 Mietparteien hätten aber bereits Interesse an einer Ladestation angemeldet. Die Beklagte verweist die Kläger deswegen an einen städtischen Versorger, der für die Errichtung bei einer Einmalzahlung von 1.499 Euro eine monatliche Nutzungspauschale von 45 Euro und eine nach Fahrzeugtypen gestaffelte monatliche Strompauschale in Rechnung stellen würde. Nur dieser könne durch technische Maßnahmen wie Verlegung von Brückenkabeln, die Erstellung eines Trafos, neuer Zuleitungsleitungen und

neuer Zähler eine Versorgung so vieler Ladestationen ohne Überlastung der Hausanschlüsse gewährleisten. Die Kläger hätten angesichts der öffentlichen Förderung ohnehin nur einen Bruchteil dieser Kosten zu tragen. Aus Gründen der Gleichbehandlung und weil damit zu rechnen sei, dass in nächster Zeit mehrere Mieter nach Ladestationen verlangen, sei es nicht möglich den Klägern die erbetene Erlaubnis zu erteilen. Die Kläger meinen, dass in ihrem Fall bei noch nicht erreichten 20 Ladestationen eine solche Überlastung des Stromnetzes eben noch nicht zu befürchten sei und sie nicht auf das langfristig für sie teurere Angebot verwiesen werden dürften.

## Das AG München hat die Klage des Ehepaares abgewiesen

Die zuständige Richterin am Amtsgericht München begründet ihr Urteil u.a. so: „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 Einbruchsschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.“

## Gleichbehandlung mehrerer Mietparteien

Grundsätzlich soll dem Mieter im Rahmen der allgemeinen Vertragsfreiheit offenstehen, wen er für entsprechende bauliche Veränderungen an der Mietsache beauftragt. Dies ist insofern sachgerecht, als der Mieter die erforderlichen Kosten für die bauliche Veränderung zu tragen hat. 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 München 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.

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 grundsätzlich 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.“

Das Urteil ist aufgrund Berufung der Kläger nicht rechtskräftig.

**Dr. Peter Hitpaß**

[hitpass@vnw.de](mailto:hitpass@vnw.de)