



Session Elektromobilität

Kommt der Rechtsanspruch auf die private Ladestation? *Bewertung aktueller Reformvorschläge, Schwerpunkt Mietrecht*

Ass. jur. Matthias Hartwig
Bereichsleiter Mobilität
matthias.hartwig@ikem.de

Ass. jur. Friederike Pfeifer
Wiss. Mitarbeiterin Mobilität
friederike.pfeifer@ikem.de

TUB-WIP | IKEM

Berlin, 06.09.2018 | Konferenz
„Kommunales Infrastruktur-Management“

Überblick

1. Hinführung
2. Analyse: Änderungsvorschläge im Mietrecht
3. Zusammenfassung und Ausblick
4. Diskussion

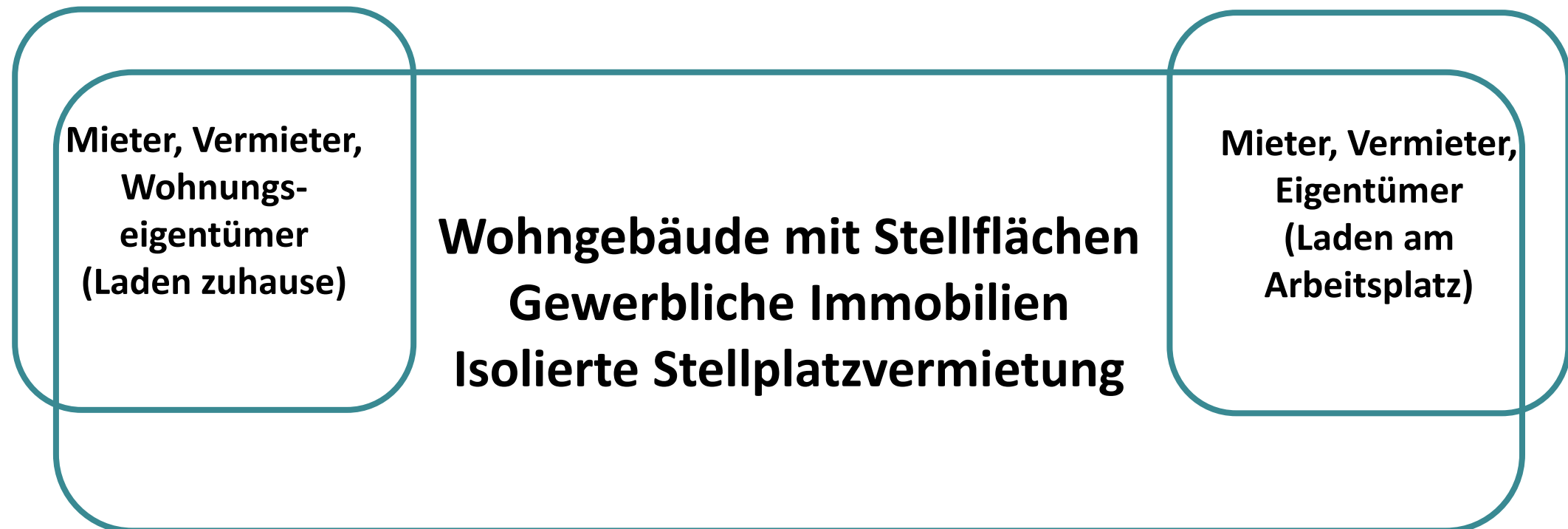
1. Hinführung

Elektromobilität und Ladeinfrastruktur: Bestandteil der Klimapolitik

- ✓ **Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland für 2030:**
 - ✓ Reduktion der CO₂-Äq. im Verkehrssektor von 40% gegenüber 1990, von 163 Mio. Tonnen auf 95 Mio. Tonnen
- ✓ **Einsparungen durch Elektromobilität unter Nutzung von Erneuerbaren Energien angestrebt:**
 - ✓ „Elektromobilität ist ein wichtiges Element einer klimagerechten Energie- und Verkehrspolitik.“ (Regierungsprogramm Elektromobilität, **2011**)
 - ✓ „Der größte Teil der Ladeinfrastruktur – 85% – befindet sich im privaten Bereich. Hier wird Planungssicherheit für alle Beteiligten geschaffen, wenn die Elektromobilität in das Bau-, Wohneigentums- und Mietrecht integriert wird.“ (Nationale Plattform Elektromobilität, **2017/2018**)

1. Hinführung

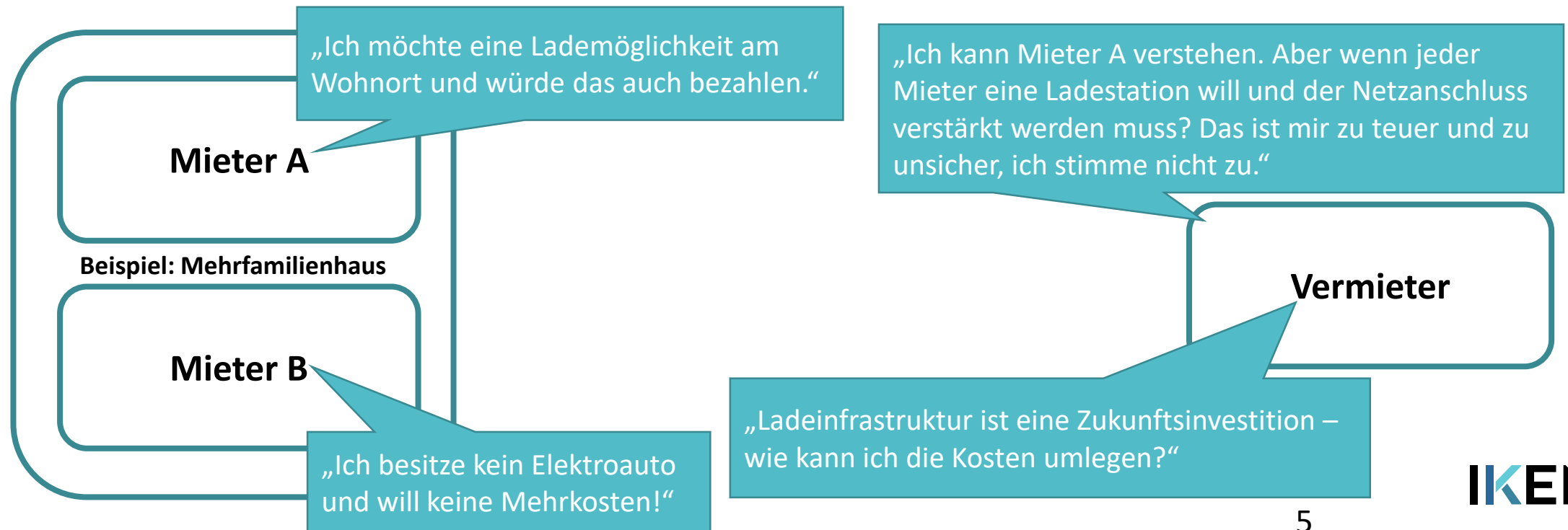
Potentiale für Ladeinfrastruktur im Gebäudebereich



1. Hinführung

Regelungen zum Ausgleich von Interessenskonflikten erforderlich

- Eigentümer freistehender Einfamilienhäuser: üblicherweise unproblematisch.
- Konfliktfälle insbesondere **Mieter vs. Vermieter** (Gewerbe und Wohnraum), **Wohnungseigentümer** im Mehrfamilienhaus **vs. Verwalter und Eigentümerversammlung**
- Streitpunkte: z.B. Kostenverteilung, Mieterhöhung, Kostenrisiko beim Auszug, Rückbauverpflichtung



2. Analyse

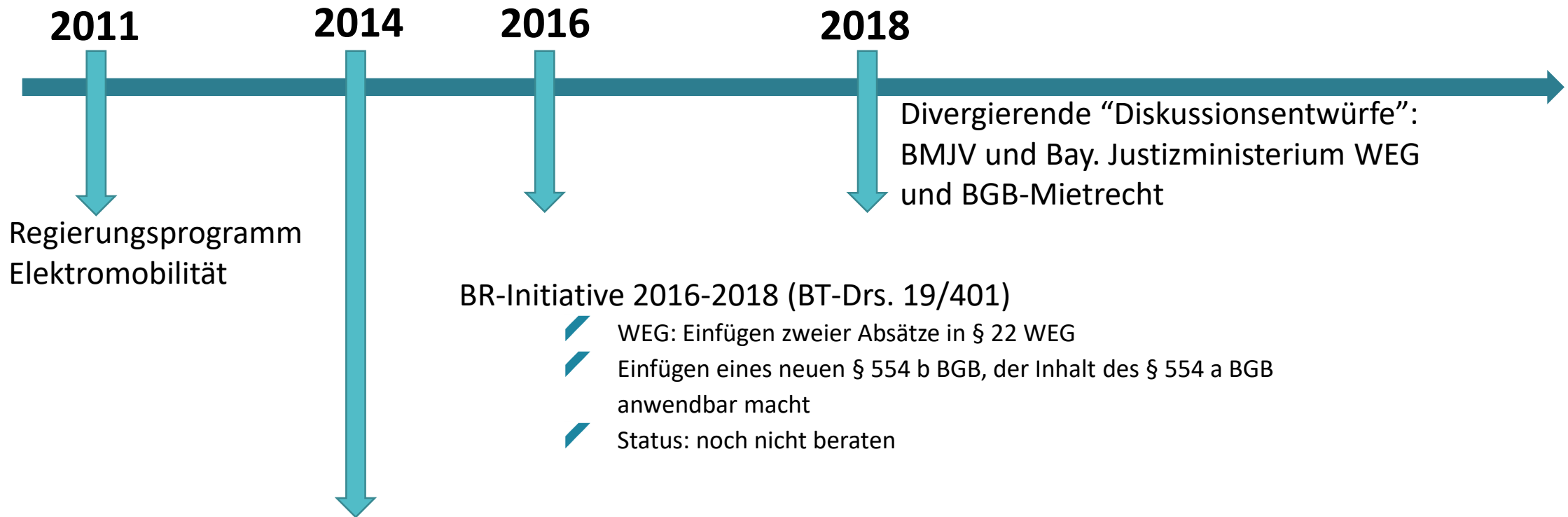
Wurde der Regelungsbedarf vom Gesetzgeber erkannt?

Ja.

Kommt der Rechtsanspruch auf die private Ladestation?

Es ist kompliziert.

2. Analyse



Vorschlag Rodi/Hartwig (ZUR 11/2014, S. 592 ff.):

- Landes-Bauordnungen anpassen
- WEG: LI als “Anpassung an den Stand der Technik” in § 22 WEG gesetzlich anerkennen, Kosten angemessen verteilen
- BGB-Mietrecht: Neue Vorschrift, inhaltlich orientiert an § 554 a BGB, Standort in § 578 ff. BGB
- Interessen- und Kostenausgleich kodifizieren bzw. durch Verordnung konkretisieren

2. Analyse

BT-Entwurf 2018: Vorschlag BGB-Mietrecht (1)

„§ 554b Elektromobilität

§ 554a gilt entsprechend für bauliche Veränderungen oder sonstige Einrichtungen, die für die Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug im Sinne des § 2 des Elektromobilitätsgesetzes erforderlich sind.“

- ✓ § 554 a BGB gewährleistet, dass Maßnahmen zur Barrierefreiheit seitens des Mieters durchgesetzt werden können (2001 eingefügt)
- ✓ Spezieller Fall der sogenannten „Mietermodernisierung“
 - ✓ Grundsätze der Mietermodernisierung: Richterrecht, Ergänzend zu Regelungen über Modernisierungsmaßnahmen durch Vermieter
 - ✓ Inhalt: Modernisierungsmaßnahmen auf Kosten des Mieters, Zustimmung des Vermieters erforderlich, Rückbauverpflichtung mit Vertragsende, Interessensabwägung und ggfs. Sicherheitsleistung

2. Analyse

BT-Entwurf 2018: Vorschlag BGB-Mietrecht (2)

- Der Vorschlag ist für eine sach- und interessengerechte Regelung zum Einbau von Ladeinfrastruktur nicht ausreichend.
 - Unterschied in der Interessenlage: Maßnahmen für Barrierefreiheit ermöglichen Wohnraumnutzung erst – Ladeinfrastruktur ist lediglich Ergänzung
 - Rückbauverpflichtung ist nicht sinnvoll: Läuft dem erklärten Ziel des flächendeckenden Zugangs zu Ladeinfrastruktur zuwider.
 - Systematischer Standort im Wohnraummietrecht: Separat vermietete Stellplätze und Laden beim Arbeitgeber, der selbst Gewerbemieter ist, werden nicht erfasst. – Regelungslücke bleibt
 - „berechtigtes Interesse“: Ausgestaltung wird den Gerichten übergewälzt, für zügige Anwendbarkeit der Regelung Rechtsklarheit erforderlich

3. Zusammenfassung

Forderungen für Regelungsvorschlag Mietrecht

- ✓ Statt Pauschalverweis: Interessengerechte **Einzelregelung** schaffen, darin **Ausgleich zwischen Mieter, Mitmietern und Vermieter** klar gewichten und bestimmt formulieren
- ✓ Klarstellung: **Keine Rückbauverpflichtung**
- ✓ **Gewerbemietverhältnisse** und separat vermietete Stellflächen erfassen (§ 578 Abs. 2 BGB)
- ✓ Vereinbarungen über **Kosten** vorsehen (z.B. Mustervereinbarungen)

3. Ausblick

Wohnungseigentumsrecht: WEG-Reform

- ✓ Umfassende WEG-Reform seit langem gefordert (Verbände, Politik)
- ✓ Zentral: Stellung der Wohnungseigentümerversammlung, Anpassung von Mehrheitsverhältnissen („de Facto-Einstimmigkeit“ verursacht Konflikte), Kostenverteilung
- ✓ Viele Fragestellungen ähneln jenen im Mietrecht – besserer Gleichlauf erforderlich (Bsp.: Entsprechung für § 554 a BGB fehlt bislang im WEG)
- ✓ BT-Entwurf 2018 enthält isolierten Anpassungsvorschlag für Elektromobilität (bzw. Barrierefreiheit) – möglicherweise zu kleinteilig
- ✓ Im Hinblick auf Elektromobilität: Notwendige Klarstellungen in
 - ✓ § 16 WEG („Nutzen, Lasten und Kosten“)
 - ✓ §§ 21, 22 WEG: „Minenfeld des Rechts der baulichen Veränderung mit allen seinen in der Praxis erkannten Mängeln“ (Dötsch, RiOLG Köln, 2018)

3. Ausblick

Kommt der Rechtsanspruch auf die private Ladestation?

Der vorliegende Gesetzentwurf (BT-Drs. 19/401) muss ausgleichend überarbeitet und rasch beraten werden.

differenzierte Vorschläge z.B. im BMJV-„Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht“ für das BGB-Mietrecht

BMJV-„Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht“ besitzt nach derzeitigem Informationsstand keine Beschlussreife im formalen Verfahren; angekündigte Abstimmungsgruppe Bund-Länder muss rasch Vorschläge erarbeiten

Die Möglichkeit, das WEG über isolierte Regelungen für Elektromobilität hinaus zu verbessern, sollte wahrgenommen werden

Jedenfalls im Zusammenhang mit Neubauten sind baurechtliche Regelungen für Ladeinfrastruktur erforderlich

...dann ja.

3. Ausblick

Koalitionsvertrag:

*„Wir werden die **Regelungen des Wohnungseigentumsrechts reformieren und mit dem Mietrecht harmonisieren**, um die Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen insbesondere in den Bereichen Barrierefreiheit, energetische Sanierung, **Förderung von Elektromobilität** und Einbruchsschutz zu erleichtern.“*

Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 19. Legislaturperiode, S. 111/ Z. 5186 ff.



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

www.ikem.de

Institut für Klimaschutz,
Energie und Mobilität e.V.

Magazinstraße 15 – 16
10179 Berlin

Domstraße 20a
17489 Greifswald

4. Diskussion

Weiterführend

- BT-Drucksache 19/401 („BT-Entwurf 2018“): <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/004/1900401.pdf>
- Begleit- und Wirkungsforschung Schaufenster Elektromobilität: Rechtliche Rahmenbedingungen für Ladeinfrastruktur in Neubau und Bestand, Dezember 2015, http://schaufenster-elektromobilitaet.org/media/media/documents/dokumente_der_begleit_und_wirkungsforschung/Ergebnispapier_Nr_11_Rechtliche_Rahmenbedingungen_fuer_Ladeinfrastruktur_im_Nebau_und_Bestand.pdf
- Dötsch, Wolfgang: E-Mobilität, Vortrag auf dem Deutschen Mietgerichtstag 2018: <https://www.mietgerichtstag.de/mietgerichtstage/download-vorträge/mietgerichtstag-2018/>
- Hartwig, Matthias/Pfeifer, Friederike: Kommt der Rechtsanspruch auf die private Ladestation?, Februar 2018, <https://www.golem.de/news/elektromobilitaet-kommt-der-rechtsanspruch-auf-die-private-ladestation-1802-132602.html>
- Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung, 2016: <https://www.bmu.de/themen/klima-energie/klimaschutz/nationale-klimapolitik/klimaschutzplan-2050/>
- Nationale Plattform Elektromobilität, aktuelle Informationen zur Ladeinfrastruktur, 2018: <http://nationale-plattform-elektromobilitaet.de/themen/ladeinfrastruktur/>
- Reform des Wohnungseigentumsrechts (geplant, BMJV 2018): https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/Reform_Wohnungseigentumsgesetz_WEG.html
- Regierungsprogramm Elektromobilität, 2011: [https://www.bmbf.de/files/programm_elektromobilitaet\(1\).pdf](https://www.bmbf.de/files/programm_elektromobilitaet(1).pdf)
- Rodi, Michael/Hartwig, Matthias: Elektromobilität in der Tiefgarage, in: ZUR 2014, S. 592 ff.

Back-Up

2. Analyse (Ergänzung zu Folie 7)

Aktuell existieren drei – nicht inhaltsgleiche – Entwürfe unterschiedlicher Urhebergremien:

- 1. Gesetzentwurf des Bundesrates („BT-Entwurf 2018“):** *„Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität“*
 - Aktueller Status: Dem Bundestag zugeleitet (BT-Drucksache 19/401, Jan. 2018), noch nicht beraten – Referentenentwurf vor Sommerpause 2018 angekündigt, liegt nicht vor
 - Vorgeschichte: 2016 wegen Ablauf der Wahlperiode aufgeschoben, erneut wortgleich eingebracht 2018
- 2. Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV),** *„Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht“*
 - Aktueller Status: Veröffentlicht online am 31.07.2018, keine Beschlussreife im formalen Verfahren; offenbar Grundlage für eine in der Einberufung befindliche Abstimmungsgruppe Bund-Länder
- 3. Diskussionsentwurf des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz:** *„Diskussionsentwurf für ein Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum“*
 - Aktueller Status: Veröffentlicht online am 31.07.2018 über BMJV, keine Beschlussreife im formalen Verfahren
 - Fokus: WEG-Reform insgesamt – weit über die beiden anderen Entwürfe hinaus.

Begriffe und Fragestellungen

- **Halb-öffentlicher Raum**
 - Ladeinfrastruktur im halböffentlichen Raum meint an Plätzen im in der Regel privat bewirtschafteten Straßenland, welche jedoch uneingeschränkt oder begrenzt öffentlich nutzbar sind (z.B. Bahnhofsvorplatz, Supermarkt, Tankstelle, Parkgaragen u.a.).
- **Privater Raum**
 - Ladeinfrastruktur im privaten Raum bedeutet klar umgrenzten Zugang ohne öffentliche Nutzung (z.B. Einzelgarage, Stellplatz beim Eigenheim)
- **Wie weit soll Regulierung gehen, wie kann Ausbau angereizt werden, welche Geschäftsmodelle sind denkbar und wirtschaftlich?**

Rechtsfragen im Neubau – Ladeinfrastruktur in Bauprojekten als Pflicht?

Immobilien-
gesellschaften

Baugruppen

Gewerbe-
Immobilien

- **Novelle der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie 2010/31/EU: Inkrafttreten steht unmittelbar bevor!**
 - **Art. 8 Nr. 2, Nr. 5 RL: Leerverrohrung und Ladepunkte** in Wohn- und Nichtwohngebäuden bei Neubau und umfassender Sanierung werden erforderlich
 - **Art. 8 Nr. 7 RL: „Abbau regulatorischer Hemmnisse“**, insb. Verbesserung der Genehmigungsverfahren
- **Mitdenken und Planen von Ladeinfrastruktur in Bauprojekten wird notwendig; Anpassungen im nationalen Baurecht bzw. Bauordnungsrecht stehen aus**

Flagschiff-Projekte des IKEM



OTS 1.0/I-AT/Sohoja
Automated Driving



**Low Carbon Logistics/
ENUBA 2**



City2.e 2.0/E3 CCS
Charging Infrastructur



INMOD/HubChain
Rural Mobility



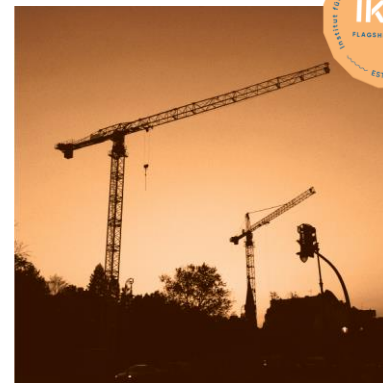
Baltic InteGrid



Flexibler WindNODE



Kopernikus



**Sustainable Growth in
the Balkan States**