

Wallbox für den Mieter

Ab 01.12.2020 kann ein Mieter verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Laden elektrischer betriebener Fahrzeuge dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten. Die Regelungen über die Kautionspflicht gelten entsprechend.

Mit dieser Neuregelung soll dem Mieter das Laden elektrischer betriebener Fahrzeuge bei einer angemieteten Garage, einem Tiefgaragenstellplatz, oder Stellplatz ermöglicht werden.

Die Nutzung einer vorhandenen, einfachen Steckdose oder die Anbringung einer zusätzlichen Steckdose reicht hierzu nicht aus. Für die erforderliche Ladezeit über mehrere Stunden ist eine normale Steckdose nicht ausgelegt. Es droht Kurzschluss und Kabelbrand.

Technisch kommt daher nur die Installation einer sogenannten Wallbox in Betracht. Bei deren Installation sind weitere technische Voraussetzungen zu schaffen. Im Einzelnen:

1. Die Anschlussleistung der Immobilie ans Stromnetz muss sowohl die Stromversorgung der Haushalte, als auch die geplante Anzahl der Ladeeinrichtungen für die Elektrofahrzeuge abdecken. D. h. entweder wird die Anschlussleistung erhöht und/oder ein intelligentes Lastmanagement installiert. Letzteres verteilt die verfügbaren Reserven im Hausstromnetz auf die zu ladenden Elektrofahrzeuge. Dies ist ggf. mit dem Stromversorger zu klären.
2. Die Elektroinstallation der Immobilie insgesamt muss auf modernstem Stand sein. Im Verteilerkasten muss ausreichend Platz für zusätzliche Sicherungen, Stromzähler, Schutzschalter u. a. m. vorhanden sein.
3. Die Wallbox sollte mit einem eigenen Stromzähler ausgestattet sein. Dies ermöglicht die Nutzung spezieller Autostromtarife.
Alternativ kann die Wallbox an den Stromzähler der Wohnung angeschlossen werden. Das Elektrofahrzeug wird dann zum Hausstromtarif geladen.
4. Die Vorgaben des Messstellenbetriebesgesetzes, sowie die Teilnahme an einem Flexibilitätsverordnung nach § 14 a des Energiewirtschaftsgesetzes muss möglich sein.

Da Sicherheitsbelange berührt werden, darf die Installation nur durch qualifizierte Fachkräfte erfolgen.

Der Mieter muss einen schriftlichen Antrag stellen und das Angebot einer Fachfirma vorlegen, dass alle o. g. Belange berücksichtigt.

Der Mieter haftet für Schäden, die durch die Verletzung seiner Obhut-, Sorgfalt- und Anzeigepflicht schuldhaft verursacht werden.

Soll bei Mietende die Wallbox entfernt und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden, kann der Vermieter eine zusätzliche Sicherheit in der Höhe der voraussichtlichen Rückbaukosten verlangen. Für deren Anlage gelten die Vorschriften über die Kautionspflicht entsprechend.

Ob ein Vermieter die Erlaubnis verweigern kann ist unter Abwägung der gegenseitigen Interessen zu ermitteln. Bei Untersagung der Erlaubnis wird hier ggf. das Gericht entscheiden.

Soll die Wallbox bei Mietende im Mietobjekt verbleiben, kann der Vermieter keine zusätzliche Sicherheit verlangen.

Eine Erlaubniserteilung sollte grundsätzlich in Form einer Ergänzung zum bestehenden Mietvertrag erfolgen. In diesem Zusatz sind alle Modalitäten zu regeln. Der Zusatz ist von den Vertragsparteien gesondert zu unterschreiben.

In einem solchen Zusatz kann unter Umständen auch geregelt werden, welche Fachfirma mit der Durchführung der Arbeiten beauftragt wird. Der Auftrag sollte der Firma erteilt werden, die die Elektroinstallation des Hauses fertiggestellt hat oder regelmäßig wartet und repariert.

Sollten Sie als Vermieter die Installation der Wallbox auf Ihre eigenen Kosten vornehmen wollen, können Sie eine erhöhte Miete verlangen. Die Erstattung von Wartungskosten und Abrechnung des Stromverbrauchs muss ebenfalls durch einen Zusatz zum Mietvertrag geregelt werden.

Bei Rückfragen steht Ihnen Haus & Grund Bruchsal-Philippsburg selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Sobald Ihnen alle Informationen zur Durchführung der Wallbox verfügen und sich für eine bestimmte Vorgehensweise entschieden haben, setzen Sie sich mit unserem Immo Center in Verbindung, damit wir die Ergänzung zum Mietvertrag ausfertigen können. Die Kosten hierfür belaufen sich auf 60,00 €.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Information kann keine Haftung übernommen werden.

Stand 1. Dezember 2020