

# Stellungnahme zum Referentenentwurf für die Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes

Am 14.01.2020 hat das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) den Referentenentwurf für ein Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEModG) veröffentlicht und die Länder- und Verbändeanhörung eingeleitet.<sup>1</sup> Diese Stellungnahme bewertet den Entwurf aus Perspektive der Elektromobilität und Ladeinfrastruktur. Entsprechend liegt der Schwerpunkt auf den geplanten Anpassungen, die einen grundsätzlichen Anspruch von Mietern und Wohnungseigentümern vorsehen, auf eigene Kosten eine Lademöglichkeit einzurichten.

Nachdem die mehrfach verschobene und zuletzt für Ende 2019 angekündigte Reform nun erst im Januar 2020 beraten werden kann, hofft das IKEM auf eine zügige Bearbeitung des Entwurfs, damit für Mieter, Vermieter und Wohnungseigentümer beim Einbau von Ladeinfrastruktur im privaten und gewerblichen Bereich endlich rechtssichere Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Zwischenzeitlich, zuletzt durch Gesetzesantrag der Länder Baden-Württemberg und Bayern im August 2019, waren Einzellösungen zugunsten der Elektromobilität gefordert worden.<sup>2</sup> Im Sinne einer nachhaltigen Rechtssetzung ist die Zielsetzung des nun veröffentlichten Entwurfs vorzugsweise, da sie Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und BGB-Mietrecht in einer in sich abgestimmten Reform

mit Lösungsansätzen zu mehreren Teilfragen adressiert. Das IKEM begrüßt, dass die ursprünglich angedachten Vorschläge im Diskussionsprozess deutlich verfeinert und in einen größeren Kontext eingeordnet wurden. Damit die Kostentragung nicht zu Blockadehaltungen motiviert, sollten die Rechtsgrundlagen nach ihrer Umsetzung mit Förderprogrammen flankiert werden. Sonst könnte sich der Ausbau weiter verzögern.

## Zustimmungsquoren vereinfacht

Nach geltendem Recht ist häufig die Zustimmung aller Wohnungseigentümer zu baulichen Maßnahmen erforderlich. Das erwies sich in der Vergangenheit als hohe praktische Hürde für verschiedene bauliche Maßnahmen, wie zum Beispiel dem Einbau von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge.

## Autorin:

Friederike Pfeifer

## Über das IKEM:

Das IKEM – Institut für Klimaschutz, Energie und Mobilität besteht seit November 2009 als gemeinnütziger Verein und unabhängiges Forschungsinstitut und ist seit 2017 als Nichtregierungsorganisation beim Wirtschafts- und Sozialrat der Vereinten Nationen (ECOSOC) anerkannt. In Projekten für öffentliche und private Auftrag- und Zuwendungsgeber forscht das IKEM zu aktuellen energie- und umweltpolitischen Fragen des Klimaschutzes sowie der Energie- und Mobilitätswende.

<sup>1</sup> Pressemitteilung des BMJV vom 14.01.2020, [https://www.bmjv.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2020/011420\\_WEModG.html](https://www.bmjv.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2020/011420_WEModG.html) (zuletzt abgerufen: 16.01.2020).

<sup>2</sup> Bundesrat Drucksache 347/19 vom 02.08.2019.

Den Anpassungsvorschlägen für WEG und BGB (im Folgenden: WEG-E, BGB-E) zufolge soll das Recht der baulichen Maßnahmen insgesamt vereinfacht werden: Für eine bauliche Veränderung – in den Grenzen grundlegender Umgestaltung und unbilliger Benachteiligung – soll in Zukunft eine einfache Mehrheit genügen (§ 20 Abs. 1 iVm § 25 Abs. 1 WEG-E)<sup>3</sup>. Im Rahmen dieser neuen Zustimmungsquoren sind bauliche Maßnahmen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen, neben barriere-reduzierenden und Einbruchschutz-Maßnahmen ausdrücklich privilegiert (§ 20 Absatz 2 WEG-E). Die Kostentragung regelt § 21 WEG-E. Das IKEM begrüßt die Anpassung der Zustimmungsquoren und fordert diese so zu beschließen, wie es der derzeitige Entwurf vorsieht.

#### **Ladeinfrastruktur für Elektromobilität:**

##### **Privilegierte bauliche Veränderung im WEG-E**

Das IKEM verfolgt den Gesetzgebungsprozess aktiv und hat sich in mehreren Publikationen<sup>4</sup> für einen Anspruch auf den Einbau privater Ladeinfrastruktur, unter Ausgleich der betroffenen Interessen, ausgesprochen. Das IKEM zeigt sich entsprechend erfreut über die Stärkung rechtssicherer Grundlagen für den Einbau privater Ladeinfrastruktur.

Der Entwurfsbegründung zufolge sollen „alle baulichen Veränderungen, die es ermöglichen, die Batterie eines Fahrzeugs zu laden“ von der Privilegierung erfasst werden. Damit beschränkt sich der Anwendungsbereich nicht nur auf die Anbringung einer Ladestation an der Wand („Wallbox“), sondern erfasst neben der **Leitungsverlegung und erforderlichen Eingriffen in die Stromversorgung** auch die Verbesserung von bereits vorhandenen Lademöglichkeiten. Außerdem werden neben Lademöglichkeiten für

Elektro-PKW, auch solche für z.B. Pedelecs erfasst. Diese Vorhaben sind grundsätzlich sehr begrüßenswert.

Wie weitgehende Eingriffe in die Stromversorgung noch in die Privilegierung fallen, so eine etwaig erforderliche Ertüchtigung des Hausanschlusses, die unter Umständen kostenintensiv und mit Meldepflichten an den Netzbetreiber verbunden sein kann, sollte allerdings noch geklärt werden. Offen bleibt aus Sicht des IKEM auch, weshalb nicht auch energetische Sanierungsmaßnahmen explizit als privilegierte Maßnahmen in WEG-E aufgenommen wurden, da doch ein wesentlicher Teil der Begründung die Erforderlichkeit energetischer Sanierungsmaßnahmen im Bestand unter Klimaschutzgesichtspunkten hervorhebt.

##### **Harmonisiertes Mietrecht: § 554 BGB**

Die an § 20 Abs. 2 WEG-E angepasste, parallele Regelung der privilegierten baulichen Veränderungen in einem neu zu schaffenden § 554 BGB-E begrüßt das IKEM ausdrücklich – insbesondere die gesetzgeberische Entscheidung, zur Regelung eines möglichen Anspruches auf den Einbau von Ladeinfrastruktur nicht lediglich auf den bisherigen § 554 a BGB zu verweisen, sondern eine **in sich differenzierte Regelung** zu schaffen. Fraglich ist, ob der Katalog ausdrücklich privilegierter, aber inhaltlich mit sehr unterschiedlichen Bedürfnissen besetzter Maßnahmen (Barriere-reduktion, Ladeinfrastruktur, Einbruchschutz) in sich gut zueinander passt oder in der zukünftigen Rechtsprechungspraxis zu Schwierigkeiten bei der **Interessenabwägung** führen kann. Ausweislich der Begründung soll es Aufgabe des Abwägungsprozesses bleiben, das Gewicht des mieterseitigen Veränderungsinteresses

<sup>3</sup> Vgl. BMJV, Begründung zum Referentenentwurf vom 14.01.2020, S. 67, 77, abrufbar unter: [https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/RefE\\_WEG-Reform.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/RefE_WEG-Reform.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (zuletzt abgerufen: 22.01.2020).

<sup>4</sup> Vgl. Rodi, Michael; Hartwig, Matthias: Elektromobilität in der Tiefgarage, in: ZUR, 11/2014, S. 592 ff., 2014; Rodi, Michael; Hartwig, Matthias; Pfeifer, Friederike: Kommt der Rechtsanspruch auf die private Ladestation? Stand und Kommentar zu Elektromobilität:Reformvorhaben im Mietrecht, in: IR, 1/2019, S. 26-29, 2019.

mit dem Gewicht der gegenläufigen Interessen des Vermieters (Konservierungsinteresse) zu vergleichen. Eine differenzierte Bewertung des Veränderungsinteresses nach den verschiedenen Varianten in § 554 Abs. 1 BGB-E sei nicht ausgeschlossen. Eine sachgerechte Entscheidung im Einzelfall scheint somit möglich.

Erfreulich ist auch, dass gegenüber den ursprünglichen Anpassungsentwürfen die [Gewerbemietverhältnisse](#) über den ergänzten § 578 BGB-E explizit Berücksichtigung finden, da gewerbliche Mietverhältnisse insbesondere für das Laden beim Arbeitgeber wichtig sein dürften.

Mögliche Mietsteigerungen, die eine Wertsteigerung der Immobilie durch den Einbau von Ladeinfrastruktur nach sich ziehen könnte, dürfen nicht zu einer Verdrängung von Bestandsmietern führen. Im Falle des mieterseitigen Verlangens nach dem Einbau einer Lademöglichkeit dürfte § 554 Abs. 2 BGB-E mit der Verpflichtung, in der Interessenabwägung auch die Interessen anderer Nutzer in dem Gebäude einzubeziehen, sowie durch die Möglichkeit einer trennscharfen Kostenübernahme durch den Mieter selbst, diesen Fragen Rechnung tragen. Im Falle des vermierterseitigen Einbauvorhabens stellen sich die gängigen Fragen der Umlage von Modernisierungskosten.

**Ansprechpartnerin:**

Friederike Pfeifer

[friederike.pfeifer@ikem.de](mailto:friederike.pfeifer@ikem.de)

+49 (0) 30 408 18 70-11