

Antrag auf Einbau einer E-Ladestation

Gesetzliche Grundlage – § 20 Abs. 2 WEG

§ 20 WEG - Bauliche Veränderungen

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

- 1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,*
- 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,*
- 3. dem Einbruchschutz und*
- 4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität*

*dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung **zu beschließen**.*

Es besteht jedoch ein Mitspracherecht der Eigentümergemeinschaft

Das neue Wohnungseigentumsgesetz räumt zwar jedem einzelnen Wohnungseigentümer das Recht ein, „angemessene bauliche Veränderungen“ im Gemeinschaftseigentum zu verlangen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen (§ 20 Abs. 2 WEG). Dies gilt auch sogar dann, wenn es in der Wohnanlage nur Gemeinschaftsstellplätze gibt. Eigentümer haben grundsätzlich einen Anspruch darauf, dass auch dort eine Ladevorrichtung auf ihre Kosten installiert wird.

Achtung: Es besteht zwar ein gesetzlicher Anspruch, doch keinesfalls darf man diese Maßnahme durchführen, ohne die Miteigentümer vorab gefragt bzw. einen Beschluss dazu gefasst zu haben. Die Baumaßnahme braucht **auf jeden Fall einen vorherigen Beschluss** der Eigentümerversammlung!

Die WEG kann den Antrag auf die Gestattung der baulichen Maßnahme zwar nicht ablehnen, muss aber formell über das „Ob“ der Maßnahme (§ 20 Abs.1. WEG) beschließen. Über das „Wie“ der Maßnahme beschließt die WEG dann im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 19 Abs. 1 WEG), wobei ihr inhaltlich ein Ermessen zusteht. Alternativ kann die WEG auch beschließen, dass die Durchführung der Maßnahme durch die Gemeinschaft zu Lasten des/der Antragsteller (auf Kosten des bauwilligen Wohnungseigentümers bzw. der bauwilligen Wohnungseigentümer) erfolgt.

Unabhängig von dem neuen gesetzlichen Anspruch einzelner Wohnungseigentümer, hat Ihre WEG auch die Möglichkeit, den Einbau von Ladeinfrastruktur im Gemeinschaftseigentum gemeinschaftlich zu beschließen.

Rechtsanspruch von Mietern

Auch Mieter bekommen mit der Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes und der Modernisierung des Mietrechts einen Rechtsanspruch gegen ihre/n Vermieter/in auf das Einrichten einer Ladestation (§ 554 BGB) auf eigene Kosten. Als Vermieter/in müssen Sie dann den Anspruch Ihres Mieters gegenüber Ihrer WEG durchsetzen.

Bitte beachten Sie unbedingt folgende Vorgehensweise:

1. Informieren Sie uns als Ihre zuständige Hausverwaltung rechtzeitig vor der Bestellung eines E-Autos, um den zeitlichen Rahmen bis zur Beschlussfassung und die technischen Grundvoraussetzungen für einen Genehmigungsbeschluss einer Ladestation mit Ihnen abklären und die erforderliche Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung vorbereiten zu können.
2. Informieren Sie sich bei Ihren Miteigentümern, ob hier ebenfalls kurzfristig oder später Interesse an der Installation einer Wallbox besteht. Nur so lassen sich unnötig doppelte Initialkosten und Verzögerungen bei der Beschlussfassung in der Wohnungseigentümerversammlung vermeiden.
3. Klären Sie vorab mit dem zuständigen Netzbetreiber ab (am besten über einen Elektroinstallateur), ob anhand der anliegenden Stromleistung des Gebäudes der Anschluss einer Wallbox möglich ist. In den meisten Fällen, muss für die erste Wallbox kein neuer Hausanschluss verlegt werden. Für jede weitere Wallbox wird aber meistens ein neuer Hausanschluss benötigt. Diese und alle weiteren Folgekosten müssen dann im Nachgang auf alle Begünstigten verteilt werden. Damit die Stromversorgung der gesamten Gemeinschaft auch weiterhin sichergestellt ist, fordert die VDE-Norm für die Wallbox sowohl die Zustimmung des Netzbetreibers als auch die Anmeldung der Wallbox beim Netzbetreiber.
4. Um das Problem einer möglichen Überlastung des Hausanschlusses zu umgehen, ist es in der Regel bei mehr als einer installierten Wallbox notwendig, diesen zu verstärken oder zu erweitern. Hierdurch entstehen dem Antragsteller weitere teils erhebliche Kosten (Das Erstellen eines neuen Hausanschlusses kann je nach den örtlichen Gegebenheiten bis zu 30.000,00 € kosten). Hier ist zwar eine anteilige Kostenerstattung der nachträglich anschließenden Wallboxbetreiber gesichert, die ersten Antragsteller müssen jedoch in Vorleistung gehen. Der gleiche Sachverhalt trifft auch bei einer eventuell erforderlichen Modernisierung der Infrastruktur (Hauselektrik) zu.
5. Holen Sie sich bei Elektrofachfirmen entsprechende Angebote ein. Bitte beachten Sie hierbei, dass in Wohnungseigentümergeinschaften im Normalfall nur Wallboxen mit der Möglichkeit der Anbindung an ein intelligentes Energiemanagementsystem genehmigt werden dürften, um die erforderliche Erhöhung der Anschlussleistung so gering wie möglich zu halten. Für die Installation eines intelligenten Energiemanagementsystems entstehen nach unseren bisherigen Recherchen weitere Kosten. In den meisten Fällen muss dann ein zusätzlicher Schaltschrank montiert und weitere Leitungen gezogen werden.
6. Die KfW fördert derzeit jede private Ladestation für Elektroautos in Wohngebäuden (sowie die Kosten für den Einbau und Anschluss der Ladestation, inklusive aller Installationsarbeiten) mit einem pauschalen Zuschuss von 900 Euro je Ladepunkt ([shorturl.at/csC18](https://www.kfw.de/shorturl.at/csC18)).
7. Der Anschluss einer Ladestation ans Hausnetz muss von einem Fachbetrieb durchgeführt werden – das dürfen Sie keinesfalls selbst tun.
8. Bis zur Genehmigung durch die Wohnungseigentümerversammlung besteht eventuell kurzfristig auch die Möglichkeit das E-Auto über einen „Mobile Charger“ zu laden. Hierzu kann Ihnen sicherlich das Autohaus, bei dem Sie das Auto kaufen, entsprechend Auskunft geben.