



## Elektromobilität in der WEG

### **Hat ein Eigentümer einen Anspruch auf Errichtung einer Lademöglichkeit für sein E-Fahrzeug?**

Grundsätzlich ja. Mit dem neuen § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG werden bauliche Veränderungen, die u.a. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen sollen, privilegiert. Das bedeutet, dass grundsätzlich jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Errichtung einer Lademöglichkeit für sein Elektrofahrzeug hat, auch wenn hierdurch das gemeinschaftliche Eigentum betroffen ist.

### **Kann die Ladestation ohne Zustimmung der WEG errichtet werden?**

Nein, der Anspruch auf Errichtung der Ladestation gestattet einem Wohnungseigentümer nicht, die Maßnahme ohne vorherige Beteiligung der übrigen Wohnungseigentümer auf eigene Faust durchzuführen, wenn durch die Errichtung in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen wird. Vielmehr ist auch hierfür ein entsprechender Beschluss (Gestattungs- oder Vornahmebeschluss) der Gemeinschaft notwendig. Will also ein Eigentümer beispielsweise eine Wallbox installieren, so muss er sein Verlangen gegenüber der Gemeinschaft aussprechen, die üblicherweise von einem Verwalter vertreten wird. Der Verwalter muss anschließend einen entsprechenden Beschlussvorschlag in die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung aufnehmen oder im Einzelfall eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen.

Die Gemeinschaft hat dann im Rahmen der Beschlussfassung allerdings keinen Entscheidungsspielraum bezüglich des „Ob“ der Maßnahme, denn der privilegierte Wohnungseigentümer hat einen Anspruch darauf, dass die Gemeinschaft einen entsprechenden Beschluss fasst. Über die Durchführung, also das „Wie“ der Maßnahmen, kann die Gemeinschaft hingegen im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung beschließen. Das heißt, die Gemeinschaft kann über die Art und Weise der privilegierten baulichen Maßnahme mitbestimmen.

### **Wer trägt die Kosten der baulichen Maßnahme?**

Die Kosten der Installation der Lademöglichkeit trägt grundsätzlich der begünstigte Eigentümer, also der Eigentümer, der die bauliche Veränderung verlangt. Kosten und Nutzen der baulichen Veränderung am Gemeinschaftseigentum laufen damit gleich. Wer die Kosten getragen hat, ist auch ausschließlich zur Nutzung berechtigt. Von Kosten in diesem Sinne werden nicht nur die Auslagen für die bauliche Veränderung selbst, sondern auch solche für Erhaltung, Betrieb und Verwaltung umfasst. Haben mehrere Wohnungseigentümer die Installation der Lademöglichkeiten verlangt, so sind die Kosten unter ihnen nach dem Verhältnis ihrer Anteile umzulegen bzw. von ihnen nach diesem Schlüssel zu tragen. Nur ihnen gebühren dann auch die Nutzungen. Bei mit qualifizierter 2/3-Mehrheit beschlossenen baulichen Veränderungen werden die Kosten von allen Wohnungseigentümern getragen, es sei denn die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden. Auch bei baulichen Veränderungen, deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren, tragen diese alle Wohnungseigentümer.

### **Was, wenn die für die Lademöglichkeit erforderlichen Stromleitungen nicht vorhanden sind?**

Der Anspruch aus § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG ist weit gefasst. Er umfasst nicht nur die Anbringung einer Lademöglichkeit, wie beispielsweise eine Haushaltssteckdose, Wallboxen oder Ladesäulen für den Außenbereich, sondern auch die Ladeinfrastruktur, also unter anderem die Verlegung notwendiger Stromkabel oder die Installation von Regelungseinrichtungen wie Überstrom- und Überspannungsschutzeinrichtungen. Der Anspruch wird auch nicht auf die Ersteinrichtung der Lademöglichkeit beschränkt, sondern betrifft auch deren Verbesserung, z.B. durch die Erweiterung der Hausanschlussleitung oder die Installation eines Lastenmanagementsystems.

### **Kann die Gemeinschaft in bestimmten Fällen die Zustimmung verweigern?**

Der Anspruch aus § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG gilt nicht ausnahmslos, die Gemeinschaft kann also unter gewissen Voraussetzungen die Zustimmung zur Errichtung der Lademöglichkeit verweigern. So hat der begünstigte Eigentümer lediglich einen Anspruch auf „angemessene“ bauliche Veränderungen. Wann eine solche unangemessen ist, muss im Einzelfall unter Berücksichtigung aller

Umstände entschieden werden. Eine Unangemessenheit wurde von den Gerichten bisher allerdings nur in äußersten Ausnahmefällen bejaht. Zum Beispiel kann eine solche bauliche Veränderung dann unangemessen sein, wenn der Mieter eine ganz bestimmte Art von Ladevorrichtung fordert, die in dieser Art überhaupt nicht gängig ist. Auch diese Fälle müssen allerdings noch höchstrichterlich geklärt werden. Die privilegierte bauliche Veränderung kann gemäß § 20 Abs. 4 WEG auch dann nicht verlangt werden, wenn sie die Wohnanlage grundlegend umgestalten würde oder sie einen Eigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligen würde. Diese Einschränkung des Anspruchs auf eine privilegierte Maßnahme durch § 20 Abs. 4 WEG soll aber nach Auffassung des Gesetzgebers ebenfalls nur ganz ausnahmsweise angenommen werden. Auch wenn bereits eine gemeinschaftliche Lösung geplant ist, kann die Errichtung einer individuellen Ladeeinrichtung verweigert werden. Nach Auffassung des AG München liegt diese Entscheidung im Ermessensspielraum der Gemeinschaft.

### **Gibt der Anspruch dem Eigentümer immer auch das Recht, das Fahrzeug vor der Ladestation für die Zeit des Ladevorgangs abzustellen?**

Nein, § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG räumt dem Eigentümer nicht das Recht ein, ein zu ladendes Fahrzeug für die Zeit des Ladevorgangs im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums abzustellen. Das Alleingebrauchsrecht aus § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG bezieht sich lediglich auf die Lademöglichkeit, nicht hingegen auf den Stellplatz, der vor der Lademöglichkeit liegt. Anderes kann aber über ein Sondernutzungsrecht oder eine konkrete Vermietung geregelt werden.

### **Was, wenn die Kapazitäten der Wohnanlage für die Lademöglichkeit nicht ausreichen?**

Reichen die Kapazitäten, wie z.B. die Stromversorgung, für den Betrieb der Lademöglichkeit nicht aus, führt dies nicht dazu, dass der Anspruch von der Gemeinschaft abgelehnt werden kann. Vielmehr müssen solche Probleme beispielsweise über Gebrauchsregelungen gelöst werden, in denen festgelegt wird, welcher Wohnungseigentümer wann die Lademöglichkeit nutzen darf, sodass eine Überlastung des Stromnetzes vermieden werden kann. Kann auch durch Gebrauchsregelungen keine ausreichende Kapazitätsverteilung geschaffen werden, so können sich die bauwilligen bzw. bereits nutzenden Wohnungseigentümer dazu entschließen, die Anlage aufzurüsten. Die dafür notwendigen Kosten tragen alle Wohnungseigentümer, die die Lademöglichkeit nutzen bzw. verlangen, gemeinsam. Von der Gemeinschaft hingegen kann eine entsprechende Aufrüstung der Wohnanlage nicht verlangt werden.

### **Wie kann der Anspruch durchgesetzt werden?**

Fasst die Gemeinschaft keinen Beschluss, obwohl die Voraussetzungen des § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG vorliegen, kann der anspruchsberechtigte Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft nach § 44 Abs. 1 S. 2 WEG eine Beschlussersetzungsklage erheben, bei der dann das Gericht den entsprechenden Beschluss fasst. Voraussetzung hierfür ist die Beachtung des Vorbefassungsgebots: Der Kläger muss der WEG zuvor die Möglichkeit gegeben haben, sich anhand geeigneter Unterlagen mit der von ihm begehrten baulichen Veränderung zu befassen. Im Klageantrag muss der anspruchsberechtigte bzw. klagende Eigentümer sodann die begehrte privilegierte bauliche Veränderung bezeichnen und darlegen, ob er einen Vornahme- oder einen Gestattungsbeschluss begehrt. Darüber hinaus muss der klagende Eigentümer verschiedene Varianten der Durchführung, also des „Wie“ der baulichen Maßnahme, vorstellen, damit die Art und Weise der Maßnahme in das Ermessen des Gerichts gestellt wird. Dies ist darauf zurückzuführen, dass auch die Gemeinschaft Einfluss auf die Art und Weise der baulichen Maßnahmen hat. Fasst die Gemeinschaft den Beschluss nicht, weil sie der Meinung ist, der bauwillige Eigentümer könne die bauliche Maßnahme mangels Privilegierung nach § 20 Abs. 2 WEG nicht verlangen, kann der Eigentümer vor Gericht auch auf Feststellung der Privilegierung klagen.

### **Noch Fragen offen?**

Mit diesem Fragenkatalog soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen zum Thema Elektromobilität in der WEG haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.