



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 verlangen kann, eine Lademöglichkeit für sein Elektrofahrzeug zu errichten – also einen Anspruch darauf hat –, auch, wenn hierdurch das gemeinschaftliche Eigentum betroffen ist. Zu den Elektrofahrzeugen gehören neben den klassischen Elektroautos auch Hybridelektro- oder Brennstoffzellenfahrzeuge, elektrisch betriebene Zweiräder oder spezielle Elektromobile für Gehbehinderte.

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 Vorhabenbeschluss) 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 bei dem „Ob“ der Maßnahme – der privilegierte Wohnungseigentümer hat folglich 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 der begünstigte Eigentümer, also der Eigentümer, der die bauliche Veränderung verlangt. Die Kosten umfassen dabei nicht nur die Kosten der baulichen Veränderung selbst, sondern auch ihre Erhaltungs-, Betriebs- und Verwaltungskosten. 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 dem bzw. den begünstigten Eigentümer(n) gebührt/gebühren dann aber auch die Nutzungen.

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. 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 nur ganz ausnahmsweise und nur im absoluten Einzelfall angenommen werden.

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. Fehlt es dem Eigentümer an einer Möglichkeit, das gemeinschaftliche Eigentum für die Zeit des Ladevorgangs mit zu gebrauchen und hat er an keinem Stellplatz ein Teileigentum oder Sondernutzungsrecht, so stellt die Errichtung der Lademöglichkeit eine unangemessene bauliche Veränderung dar, auf die der Eigentümer keinen Anspruch hat (s.o.).

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. Nicht hingegen kann bei Kapazitätsproblemen von der Gemeinschaft eine entsprechende Aufrüstung der Wohnanlage verlangt werden.

Was ist bei einem Beschluss durch die Mehrheit der Eigentümer zu beachten?

Begehrt die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Errichtung von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge am gemeinschaftlichen Eigentum, so kann die bauliche Veränderung schon mit einer einfachen Mehrheit beschlossen werden. Nur die Eigentümer, die die bauliche Maßnahme beschlossen, also mit „Ja“ gestimmt haben, haben dann grundsätzlich die Kosten nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Nur ihnen gebühren in diesem Fall aber auch die Nutzungen. Alle Wohnungseigentümer haben allerdings die Kosten der Errichtung der Lademöglichkeit dann zu tragen, wenn die Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde (es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden) oder deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

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. Erforderlich ist hierfür, dass der anspruchsberechtigte bzw. klagende Eigentümer in dem Klageantrag die begehrte privilegierte bauliche Veränderung bezeichnet und darlegt, ob er einen Vornahme- oder einen Gestattungsbeschluss begehrt. Auch muss der klagende Eigentümer verschiedene Varianten der Durchführung, also des „Wie“ der baulichen Maßnahme, vorstellen, damit die Art und Weise der Maßnahme im Ermessen des Gerichts steht. Dies ist darauf zurückzuführen, dass auch die Gemeinschaft grundsätzlich 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 nicht verlangen, da sie nicht nach § 20 Abs. 2 WEG privilegiert ist, 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 weitere Fragen zum Thema Elektromobilität in der WEG haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.