

Freie Fahrt für private Ladestationen für Elektromobilität in Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft?

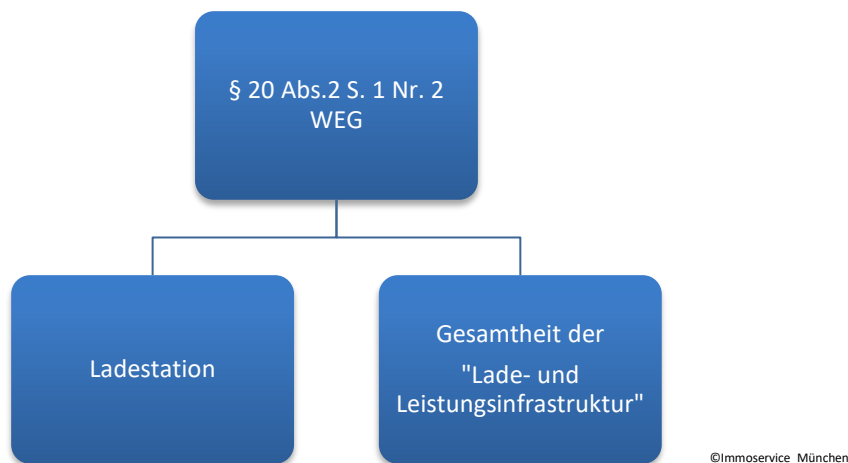
von Ass. jur. Lena Herrmann

Zum 01.12.2020 ist das Gesetz zur WEG-Reform, das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, kurz WEMoG in Kraft getreten.

Neben zahlreichen Änderungen den Bereich des Wohnungseigentums betreffend, hat nun auch die Materie der Elektromobilität in das Wohnungseigentumsgesetz Einzug gefunden.

Was ist neu?

Während nach alter Gesetzeslage die Errichtung einer Ladestation als bauliche Veränderung die einstimmige Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedurfte und damit bereits die Gegenstimme eines einzigen Miteigentümers ausreichte, um dem Vorhaben entgegenzustehen, mit der Folge, dass Vorhaben dieser Art bereits bei kleineren Wohnungseigentümergeinschaften zumeist bloße Wunschvorstellung blieben, kann nun jeder Miteigentümer angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen, § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG.



Erfasst ist die Anbringung einer Ladestation als solches, die den Betrieb z.B. von Elektroautos und -fahrrädern und speziellen Elektromobilen für Gehbehinderte ermöglicht.

Da die Lademöglichkeit nicht mit der bloßen Anbringung der Ladestation erbracht ist, die Materie zumeist technische Zuführungen nebst komplexen Feinheiten erfordert, umfasst der Anspruch auch die Her- und Sicherstellung der Gesamtheit der „Lade- und Leitungsinfrastruktur“ (Hügel /Elzer in Hügel / Elzer, WEG Kommentar, § 20 Rn. 78), z.B. die erforderlichen Leitungsverlegungen und -führungen, Mess-, Steuer- und

Regelungseinrichtungen. Aber auch die gegebenenfalls erforderliche Erhöhung der Anschlussleistung des Hauselektrizitätsanschlusses.

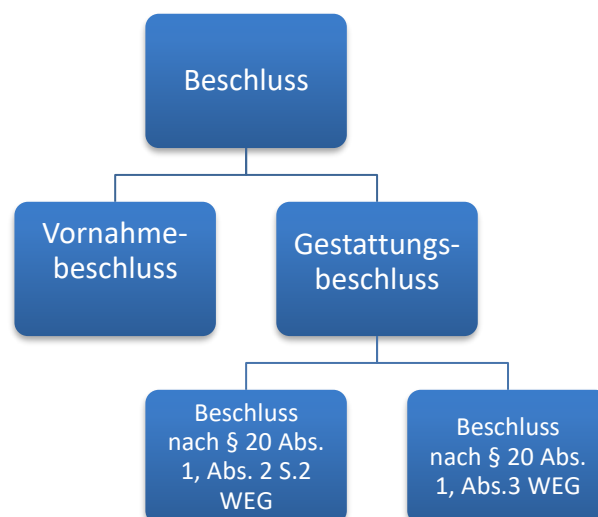
Dass dies aber keinen Freifahrtschein für die selbständige und wahllose Anbringung von Steckdosen, Wallboxen und co., insbesondere für die Durchführung selbständiger Leitungslegung begründen darf, ist bereits aus Sicherheitsaspekten selbstverständlich. Nicht umsonst bedurfte die bauliche Veränderung bisher, wegen ihres erhöhten Konflikt- und Gefahrenpotentials, im Falle der Verlegung von Elektrizität beispielsweise in Form von erhöhter Brandgefahr, der eingangs erwähnten absoluten Beschlussmehrheit.

Mit der Neuregelung im Wohnungseigentumsgesetz versucht der Gesetzgeber das politische Interesse, Wohnungseigentümern den Einstieg in die E-Mobilität zu ermöglichen einerseits und die Miteigentümer vor Alleingängen Einzelner zu bewahren und somit die rechtlichen und tatsächlichen Werte der Wohnungseigentümergeinschaft zu schützen andererseits, in Einklang zu bringen.

Der Weg zur eigenen Ladestation

Auch nach neuer Rechtslage bedarf jede bauliche Veränderung, folglich auch die Errichtung einer Ladestation, eines sie legitimierenden Beschlusses durch die Wohnungseigentümergeinschaft. Neu ist, dass die bauliche Veränderung bereits mit einem niedrigen Quorum, nämlich einfacher Mehrheit beschlossen ist.

Für die Abstimmung können die Wohnungseigentümer zwischen einem sog. Vornahmebeschluss und einem sog. Gestattungsbeschluss wählen.



©Immoservice München

Beim Vornahmebeschluss beschließen die Wohnungseigentümer, dass die Gemeinschaft die bauliche Veränderung selbst vornimmt. Hierbei muss die Gemeinschaft zwingend vorgeben,

wie, durch wen und auf Grundlage welcher vertraglichen Werke gehandelt werden soll. Ferner kann (und sollte) die Wohnungseigentümergeinschaft beschließen, dass die Gemeinschaft gegen den bauwilligen Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Kostenvorschuss hat (Näheres unter Kosten).

Beim Gestattungsantrag hingegen führt der Antragsteller die bauliche Veränderung selbst durch, ihm wird diese gestattet.

Das Gesetz unterscheidet zwischen einer Gestattung nach § 20 Abs. 1, Abs. 2 S. 2 WEG und der Gestattung nach § 20 Abs. 1, Abs. 3 WEG.

Bei Ersterer wird der Antrag der Wohnungseigentümergeinschaft zur Beschlussfassung vorgelegt und mit einfacher Mehrheit beschlossen.

Der antragstellende Eigentümer wird dadurch berechtigt Verträge im eigenen Namen zu schließen und verpflichtet, Verbindlichkeiten zu erfüllen. Zu diesen gehört auch, dass der Eigentümer (und eben nicht die Gemeinschaft!) für die ordnungsgemäße Durchführung Sorge trägt und ggf. Miteigentümer von Maßnahmen unterrichtet. Sollten mehrere Eigentümer innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft gemeinsam einen Antrag stellen und die Umsetzung der baulichen Veränderung durchführen, könnte man diese quasi als „Neben- / Inner -WEG“ bezeichnen, welche wiederum durch einen benannten Eigentümer vertreten und im Rahmen ihrer Befugnisse selbst berechtigt und verpflichtet werden kann. Die übrigen Wohnungseigentümer können hierbei in Grenzen die Art und Weise der baulichen Durchführung mitbestimmen.

Durch den Gestattungsbeschluss wird die Umsetzung der baulichen Veränderung, jedoch nicht unwiderruflich, in die Hände der Antragsteller gelegt.

Auch nach der Gestattung besteht für die Wohnungseigentümer die Möglichkeit, sich zu entscheiden, die bauliche Veränderung selbst durchzuführen.

In Betracht kommt außerdem eine Gestattung nach § 20 Abs. 1, Abs. 3 WEG.

Nämlich dann, wenn durch das bauliche Vorhaben entweder keine Beeinträchtigung ausgelöst wird, oder alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

Ist dies der Fall, haben die Miteigentümer im Gegensatz zur Gestattung nach § 20 Abs. 1, Abs. 2 S. 2 WEG kein Ermessen bezüglich der Art und Weise der Durchführung der baulichen Veränderung.

Liegen die Voraussetzungen für beide Gestattungsarten vor, hat der Antragsteller ein Wahlrecht, welchen Beschluss er herbeiführt. Der Gestattungsbeschluss nach § 20 Abs. 1, Abs. 3 WEG dürfte aber im Bereich der Elektromobilität die Ausnahme darstellen, da eine Elektroladestation kein „neutrales Vorhaben“ ist und grundsätzlich die Gemeinschaft als Ganzes betreffen wird.

Dem Vornahme- und dem Gestattungsbeschluss ist gemein, dass jedenfalls das Erfordernis der ausreichenden Bestimmtheit zu beachten ist. Für jeden Eigentümer muss die bauliche Veränderung nach Art, Maß und Umfang hinreichend genau erkennbar sein. Ein zu unbestimmter Beschluss läuft Gefahr für ungültig erklärt zu werden.

Außerdem steht den Miteigentümern in beiden Fällen, der Doktrin der Eigentümergeinschaft Rechnung tragend, ein Direktionsrecht, also ein Weisungsrecht, in der Form zu, dass diese berechtigt sind über die Art und Weise der baulichen Veränderung mitzubestimmen und Auflagen und Bedingungen an das Vorhaben zu stellen.

Nicht abschließend, aber jedenfalls empfehlenswert ist beispielsweise folgende Reglementierung:

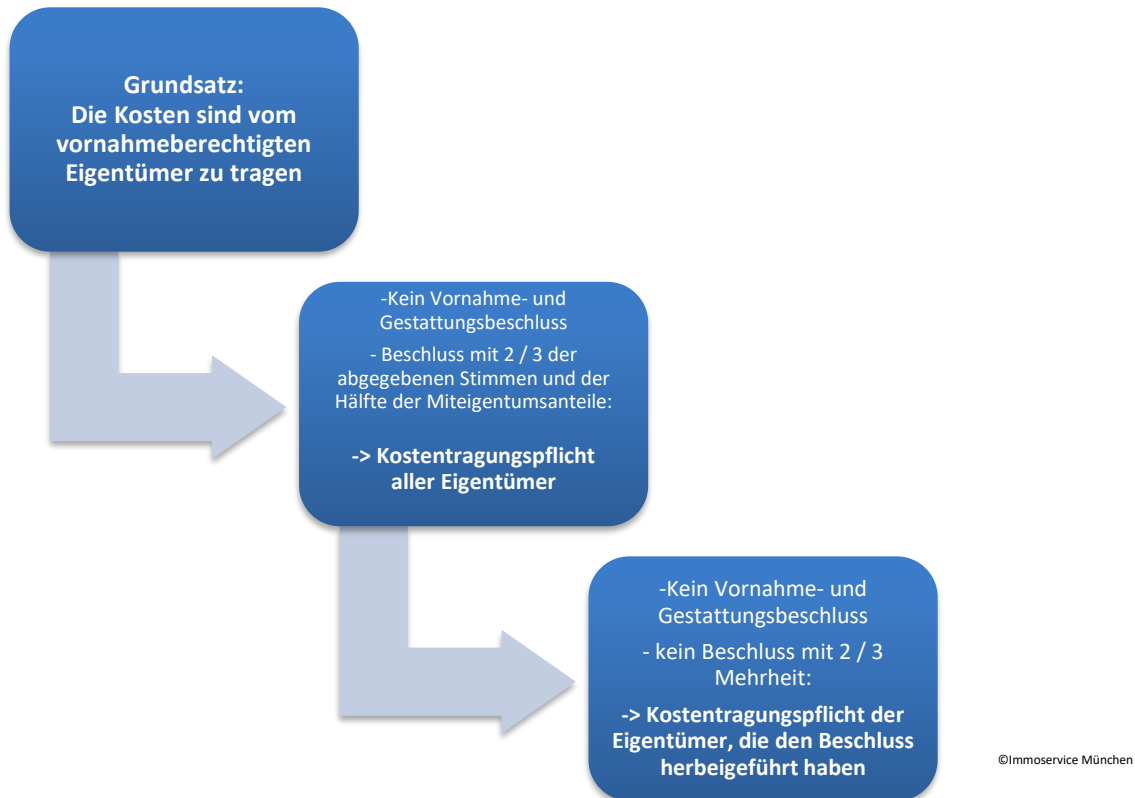
- ❖ Bestimmung, dass die bauliche Veränderung durch einen Fachmann durchgeführt wird
- ❖ Bestimmung, dass der Antragsteller und Begünstigte eine Versicherung für sein Vorhaben abschließt und / oder eine Sicherheit für die voraussichtlichen Kosten eines Rückbaus der Anlage erbringt
- ❖ Bauliche und Technische Vorgaben z.B. Verwendung bestimmter Materialien, oder Weisung der Abschottung der Leitungsdurchführungen zum Brandschutz
- ❖ Vorgabe der Installation einer bestimmten Wallbox, um langfristig ein sog. „Wallbox-Patchwork“ zu vermeiden
- ❖ Möglichkeit der Vorgabe, dass das Vorhaben baurechtlich zulässig ist

(s.a. Hügel/Elzer in Hügel/Elzer WEG Kommentar, § 20 Rn. 114).

Selbstverständlich können die Wohnungseigentümer nicht wahllos Beschränkungen und Auflagen fordern, sondern müssen im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung handeln.

Kosten

Sowohl beim Gestattungs- als auch beim Vornahmebeschluss gilt, dass der vornahmehberechtigte Eigentümer die Kosten für die bauliche Veränderung selbst und vollständig zu tragen hat.



Beim Gestattungsantrag ist auf die Gesamtheit der entstehenden Kosten abzustellen, d.h. neben Kosten für die Errichtung der baulichen Veränderung selbst, sind auch ihre Erhaltungs- Betriebs- und Verwaltungskosten umfasst.

Wird mehreren Eigentümern das Vorhaben gestattet, sind die Kosten auf diese entsprechend umzulegen.

Zu beachten ist, dass in diesem Fall die Kostentragungsverpflichtung uneingeschränkt auf den Sondernachfolger (z.B. Käufer der Wohnung, Erbe) übergeht, unabhängig davon, ob dieser Interesse an der eigenen Lademöglichkeit hat oder nicht.

Auch für den Vornahmebeschluss gilt, dass die Kosten von dem oder den Begünstigten zu tragen sind. Hier werden aber die Baukosten zunächst, da die Gemeinschaft die bauliche Veränderung selbst übernimmt, von der Gemeinschaft der Miteigentümer getragen und später vom begünstigten Wohnungseigentümer zurückverlangt.

Um bei dieser Vorgehensweise Probleme zu vermeiden, ist angeraten, dass die Wohnungseigentümergeinschaft von Antragstellern Vorschüsse verlangt.

Eine Kostentragungsverpflichtung aller Eigentümer ist ausnahmsweise dann gegeben, wenn für eine bauliche Veränderung kein Gestattungsantrag vorliegt, diese aber mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde. Dies gilt nicht für den Fall, dass die bauliche Veränderung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden wäre.

Mit dieser Regelung trägt das Gesetz der Vermutung Rechnung, dass eine bauliche Veränderung, welche von einer großen Mehrheit der Wohnungseigentümergeinschaft befürwortet wird, als sinnvoll und angemessen anzusehen ist.

Für den Fall, dass für ein Vorhaben weder ein Gestattungs-, noch Vornahmebeschluss, noch die eben erwähnte zwei Drittel Mehrheit vorliegt, sind die Kosten von denjenigen zu tragen, die den Beschluss gefasst haben. Das Protokoll über die Eigentümerversammlung, in welcher abgestimmt wurde, muss die Befürworter namentlich wiedergeben.

Aber auch für denjenigen Miteigentümer, der anfangs nicht für das Vorhaben gestimmt hat oder erst später Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft wurde, ist die Nutzung einer Lademöglichkeit nicht auf Ewig vertan. Er kann nämlich verlangen, dass ihm seine Miteigentümer gestatten, Nutzungen gegen Ausgleich zu ziehen.

Rolle der Hausverwaltung

Grundsätzlich ist der Hausverwaltung im Bereich der Elektromobilität kein neuer Aufgabenbereich dergestalt erwachsen, dass sie Ladekonzepte für die Gemeinschaft allgemein oder Interessierte entwirft.

Die organisatorische Tätigkeit im Bereich der Elektromobilität könnte allenfalls als Zusatzleistung erbracht werden. In der Praxis dürfte dies aber (zumindest noch) schwer umsetzbar sein.

Entsprechend dem Feedback in unseren Eigentümerversammlungen betrifft die Errichtung einer eigenen Ladestation in näherer Zukunft einen noch sehr überschaubaren Interessenten- und Personenkreis.

Die Hausverwaltung vertritt aber die Wohnungseigentümergeinschaft als Ganzes.

Natürlich stehen wir unseren Mandanten gerne unterstützend zur Seite.

Zu Beginn der Planungen der Einrichtung einer Ladestation dürfte bereits aus Kostengründen sinnvoll sein, weitere Interessenten der eigenen Gemeinschaft einzubinden.

Zu diesem Zwecke helfen wir gerne dabei, dass interessierte Eigentümer zusammenfinden.

Außerdem werden wir selbstverständlich hinweisend bei der Formulierung und Einreichung der Anträge für die Eigentümerversammlung tätig.

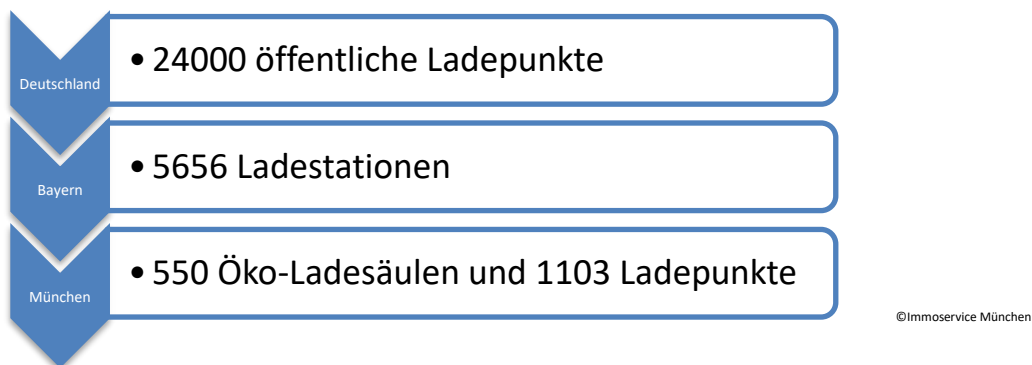
Fazit und Ausblick

Der Einzug der Lademöglichkeit der Elektromobilität ins Wohnungseigentumsgesetz ist angesichts der Zunahme und Förderung elektrisch betriebener Fahrzeuge zeitgemäß und begrüßenswert.

Allerdings birgt das Thema auch Konfliktpotenzial, denn Elektromobilität ist noch lange kein Thema für alle. Die wahren und praxisrelevanten Herausforderungen werden sich- wie bei neuen Materien sachimmanent- erst im Laufe der Zeit zeigen.

Bei Neubauprojekten dürften die Schwierigkeiten deutlich geringer sein, da die Möglichkeiten für den Betrieb von Elektromobilität in der Regel nicht nachgerüstet werden müssen. Diese finden meist originär bauseits Berücksichtigung , z.B. in der Form, dass im Objekt sogenannte Leerleitungen verlegt werden, sodass tatsächlich nur noch die Installation einer Steckdose, Wallbox o.ä. und keine Leitungsverlegung erfolgen muss oder durch den Einbau von Ladestationen, welche allen Nutzern zur Verfügung stehen und mit den jeweiligen Nutzern entsprechend ihres tatsächlichen Verbrauchs beim Ladevorgang abgerechnet werden.

Zum Schluss sollte, trotz der Möglichkeit der Errichtung einer privaten Ladestation, nicht unerwähnt bleiben, dass deutschlandweit bereits an 24.000 öffentlichen Ladepunkten Strom getankt werden kann. München ist dabei laut einer Auswertung des Energieverbandes BDEW, Stand 10.01.2020, mit 550 Öko-Ladesäulen und 1103 Ladepunkten für E-Autos im Städteranking bundesweit auf Platz Nummer 1 der öffentlich zugänglichen Ladepunkte. Bayern auf Ebene der Bundesländer mit 5656 Ladestationen Spitzenreiter.



Möglicherweise lohnt sich also ein Blick, ob sich bereits eine öffentliche Ladestation in der Nähe des eigenen Objekts befindet. Dies könnte für den Ein oder Anderen – zumindest noch- eine Alternative zur eigenen Ladestation darstellen.

München, 23.12.2020