



Dr. Oliver Elzer

Installation einer Wallbox durch Mieter oder Wohnungseigentümer – die rechtliche Seite

Stand: 13.11.2022



| Technische Fragen ...



Überblick

- Neben rechtlichen Fragen stellt sich eine Vielzahl von technischen und/oder weiteren rechtlichen Fragen.
 - Normalladen und Schnellladen (Ladebetriebsarten)?
 - korrekte Dimensionierung der Anschlussleistung (Hausanschluss; Festlegung der Ladeleistung und Anzahl der Ladepunkte; Leistungsmanagement)?
 - Vorkehrungen zur Verbrauchserfassung und für Mehrwertdienste (Backend)?
 - Blitz- und Überspannungsschutz?
 - Brandschutz?
 - Versicherungsschutz?
- Kenntnisse hierzu sollten in der Regel »eingekauft« werden.

Überblick

- Wer sich dort einlesen will (muss), kann unter anderem nachsehen bei:
 - Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung (NAV) (<https://www.gesetze-im-internet.de/nav/>)
 - Verordnung über technische Mindestanforderungen an den sicheren und interoperablen Aufbau und Betrieb von öffentlich zugänglichen Ladepunkten für elektrisch betriebene Fahrzeuge¹ (Ladesäulenverordnung - LSV) – für öffentlich zugängliche Ladepunkte (<https://www.gesetze-im-internet.de/lsv/BJNR045700016.html>)
 - Technische Anschlussbedingungen (TAB) der Netzbetreiber und des Stromanbieters (= Vertragsbedingungen).
 - VDE-AR-E 2532-100 Anwendungsregel:2021-07 (Anforderungen an eine Authentifizierung zur Nutzung von Versorgungseinrichtungen der Elektromobilität) [VDE Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e.V.]
 - Lesetipp: Technischer Leitfaden Ladeinfrastruktur Elektromobilität
 - <https://www.vde.com/resource/blob/988408/87ed1f99814536d66c99797a4545ad5d/technischer-leitfaden-ladeinfrastruktur-elektromobilitaet---version-4-data.pdf>

| Mehrheit der
Wohnungseigentümer will
Lademöglichkeit(en)



Vorbereitung

- Soll-Gegenstand einer Versammlung (Verlangen der Wohnungseigentümer)
 - Bedarfsabfrage bei den Wohnungseigentümern
 - technische, rechtliche und tatsächliche Informationssammlung durch die Verwaltung
 - Einholung von Angeboten
 - Fördermittel?
 - Lastgangmessung?
 - Beschlussvorbereitung
 - Formulierung des Beschlusses (oder mehrerer Alternativen)
 - Absenkungsbeschluss nach § 23 Absatz 3 Satz 2 WEG für weitere Schritte?
 - Organisation für spätere Abrechnung der Kosten, unter anderem des Stroms
- Ladung (TOP + Anlagen!)

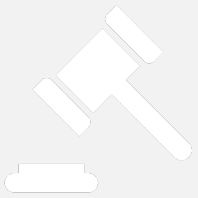
eigentliche Versammlung

- eigentliche Versammlung
 - umfassende Informationen durch Verwaltung (gegebenenfalls mit Fachunterstützung!) unter anderem über
 - technische Durchführung der Maßnahmen
 - örtliche Durchführung in der Wohnungseigentumsanlage
 - rechtliche Durchführung (unter anderem: »Nachzügler« = § 21 Absatz 4 Satz 1 WEG, aber auch Stellplätze)
 - Beschlusskompetenz für Einführung
 - Kosten der Maßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage

Beschluss

- Vornahmebeschluss
 - bloß einfache Mehrheit (§ 25 Absatz 1 WEG)
 - Ordnungsmäßigkeit?
 - Kosten [-]
 - allgemein (Einzelfall, wohl selten!)
 - § 20 Absatz 4 Satz 1 WEG
 - grundlegende Umgestaltung?
 - unbillige Benachteiligung?
 - Versicherungsschutz?
 - Brandschutz?
 - Stimmen in der Niederschrift notieren (§ 21 Absatz 3 Satz 1 WEG!)

Kosten

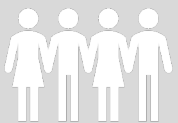


Grundsatz

§ 21 Absatz 3 Satz 1 WEG

Die Kosten ...haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (...) zu tragen.

Auch Folgekosten, zum Beispiel nach § 21 Absatz 4 Satz 1 WEG!



Ausnahme

§ 21 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 (= hohes Quorum)

... 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 ...



Trick?

§ 21 Absatz 5 Satz 1 WEG

Abweichender Beschluss nach § 21 Absatz 5 Satz 1 WEG? Möglich, aber anfällig für Anfechtungen!

| Anspruch auf eine Wallbox



§ 20 Absatz 2 WEG

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.

Was noch?

- Der Anspruch betrifft auch die »Ladeinfrastruktur«, also die Summe aller elektrotechnischen Verbindungen, Mess-, Steuer- und Regelungseinrichtungen, einschließlich Überstrom- und Überspannungsschutzeinrichtungen, die zur Installation, zum Betrieb und zur Steuerung von Ladepunkten für die Elektromobilität notwendig sind.
- Ferner umfasst der Anspruch die „Leitungsinfrastruktur“, also die Gesamtheit aller Leitungsführungen zur Aufnahme von elektro- und datentechnischen Leitungen in Gebäuden oder im räumlichen Zusammenhang von Gebäuden vom Stellplatz über den Zählpunkt eines Anschlussnutzers bis zu den Schutzelementen.
- Der Anspruch beschränkt sich nicht nur auf die Ersteinrichtung eines Ladepunktes oder einer Ladestation, sondern betrifft auch deren Verbesserung, z. B. durch die Installation eines Lastmanagementsystems oder die Erweiterung der Hausanschlussleitung.
- Verträge?
- Stellplatz?

Beschränkte Kräfte?

- Die Wohnungseigentümer sind nicht befugt, den Anspruch mit Blick auf beschränkte Kapazitäten der gemeinschaftlichen Elektroinstallationen abzulehnen.
- Entweder teilen sich in einem solchen Fall alle an der Nutzung interessierten Wohnungseigentümer die beschränkten Kapazitäten oder sie rüsten die bestehenden Elektroinstallationen gemeinsam auf und tragen die dafür notwendigen Kosten gemeinsam.

Tiefgarage? Aufgepasst!

- Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen, gilt § 20 mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
- Wann liegt es so?
 - Wand steht im Sondereigentum.
 - Die Wallbox muss nur mitgeteilt werden?
 - Die Wallbox muss angezeigt werden?
 - Einfluss auf Versorgung der anderen Wohnungseigentümer?
 - Brandgefahr?
 - Versicherungsschutz?
- Eine Verwaltung sollte dazu raten, einen Beschluss zu fassen. Selbst wenn der sich später als unnötig erweisen sollte. Klären kann die Frage letztlich nur ein Gericht.

| Umsetzung des Anspruches aus § 20 Absatz 2 WEG



Umsetzung ...

- Gestattungsbeschluss oder Vornahmebeschluss mit sämtlichen notwendigen Inhalten.

§ 20 Absatz 1 WEG

Beschluss (Vornahmebeschluss)

- Mit einem Vornahmebeschluss wird bestimmt, dass die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** die bauliche Veränderung selbst durchführt.
- Die Wohnungseigentümer müssen dann **festlegen**,
 - auf welche Art und Weise,
 - durch wen,
 - wann,
 - aufgrund welcher vertraglichen Grundlagen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch ihre Organe mit welchen Mitteln handeln soll.
- Die Wohnungseigentümer können im Falle des § 20 Absatz 2 Satz 2 WEG ferner bestimmen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Anspruch auf **Vorschuss** hat.

oder

durch Beschluss gestattet (Gestattungsbeschluss)

- Mit einem Gestattungsbeschluss nach § 20 Absatz 1, Absatz 2 Satz 2 WEG wird es erlaubt, dass ein Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung **selbst** durchführt.
- Man kann einerseits das **Konzept** des bauwilligen Wohnungseigentümers ohne Bedingungen/ Auflagen **gestatten**.
- Wie aus § 20 Absatz 2 Satz 2 WEG folgt, können die Wohnungseigentümer von dem Konzept aber auch abweichen und dem Bauwilligen **vorgeben**, wie er die bauliche Veränderung umzusetzen hat.
- Bei einem Gestattungsbeschluss nach § 20 Absatz 3 WEG **besteht keine Möglichkeit**, auf die Art und Weise der baulichen Veränderung einzuwirken.

Ermessen

Umsetzung ...

- Gestattungsbeschluss oder Vornahmebeschluss mit sämtlichen notwendigen Inhalten
 - wo (an welcher Stelle) wird was (genaue Beschreibung) durch wen errichtet?
 - liegen alle notwendigen Anzeigen/Zustimmungen vor?
 - Fachplanung
 - Überlastung Hausnetz?
 - Messung Strommenge?
 - Leistungsmanagement?
 - Weitere Interessenten?
 - weitere Direktiven der Wohnungseigentümer?
 - Kautions?
 - Rückbau?
 - Versicherungen?
 - Ausführung?
 - Elektrofachbetrieb?

Überblick

- Umsetzung des Anspruchs durch Verwaltung
 - Wohnungseigentümer baut und spätere Genehmigung in vorheriger Absprache mit der Verwaltung? Oder: Vorgehen gegen Schwarzbau?
 - Absenkungsbeschluss für 1 Jahr?
 - Vorratsbeschluss?
 - außerordentliche Versammlung – Anspruch? Ermessensspielraum?
 - Regel-Versammlung
 - Fachplanung?
 - welcher Beschluss rät sich?
 - nur Wallbox: Gestattungsbeschluss
 - Installation Lademanagement: Vornahmebeschluss? Direktiven?

Beschluss

- Beschluss kommt zustande
 - vorab Beratung durch Verwaltung
 - über Anspruch und
 - mögliche Direktiven
 - später: Versicherungen
- Beschluss kommt nicht zustande
 - Beschlussersetzungsklage
 - Organisation der Verteidigung durch Verwaltung – soll Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verteidigt werden? Haben Wohnungseigentümer das mittelbar bereits bestimmt?

Eigentum an der Wallbox?

- Wallbox wird an Wand angebaut, die im gemeinschaftlichen Eigentum steht:
 - Wallbox ist auch gemeinschaftliches Eigentum
 - dies gilt auch dann, wenn an der Fläche vor der Wand ein Sondernutzungsrecht besteht
 - Ausnahme: Scheinbestandteil
- Wallbox wird an Wand angebaut, die im Sondereigentum steht:
 - Wallbox ist dann auch Sondereigentum
- Säule im Außenbereich
 - in wessen Eigentum steht die Errichtungsfläche?

| Kosten und Folgekosten



Überblick

- Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 WEG durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurde, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen.
- Das ist ein gesetzlicher Umlageschlüssel – auch gegenüber Sondernachfolgern.
- Welche Kosten sind gemeint?
 - Errichtungskosten
 - Betriebskosten
 - Verwaltungskosten
 - auch einer Versammlung?
 - auch einer Fachplanung?
 - spätere Kosten?

| Nutzung und Anspruch auf Teilhabe



Nutzung und Verlangen

- Die Nutzungen, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 WEG durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, gebühren dem Wohnungseigentümer.
- Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.
- Probleme:
 - Wallbox ist Sondereigentum?
 - Fläche vor Wallbox steht im Sondereigentum?
 - an Fläche vor Wallbox besteht ein Sondernutzungsrecht?

| GEIG



§ 8 GEIG

Wird ein Wohngebäude, das über mehr als zehn Stellplätze innerhalb des Gebäudes verfügt, einer größeren Renovierung unterzogen, welche den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfasst, so hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.

Wird ein Wohngebäude, das über mehr als zehn an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, einer größeren Renovierung unterzogen, welche den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Parkplatzes umfasst, so hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.

§ 2 GEIG

Größere Renovierung ist die Renovierung eines Gebäudes, bei der mehr als 25 Prozent der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden.

Renovierung

- Die Verknüpfung von Gebäudehüllen- und Parkplatz(infrastruktur)renovierung dürfte **selten** gegeben sein.
- Extreme sind gegebenenfalls nicht erfasst, zum Beispiel:
 - Eine Entkernung eines Gebäudes betrifft nicht die Gebäudehülle.
 - Eine isolierte Komplettsanierung der Parkplätze.
 - In Fällen, in denen es um Parkplätze innerhalb des Gebäudes geht, greifen ähnliche Bedenken. Hier greifen die Verpflichtungen nach dem GEIG aber auch dann, wenn die Renovierung die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfasst.

Überblick

- Soll-Gegenstand einer Versammlung
 - technische, rechtliche und tatsächliche Informationssammlung durch die Verwaltung
 - (§ 27 Absatz 1 Nummer 1 WEG)
 - Einholung von Angeboten
 - Beschlussvorbereitung – Formulierung Beschluss
- Ladung (TOP + Anlagen!)
- eigentliche Versammlung
 - Informationen durch Verwaltung über
 - technische Durchführung
 - örtliche Durchführung in der Wohnungseigentumsanlage
 - rechtliche Durchführung
 - Beschlusskompetenz (Erhaltungsmaßnahme)
 - Kosten der Maßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage (§ 16 Absatz 2 Satz 1 WEG)

| Anspruch des Mieters auf eine Wallbox?!



§ 554 BGB

- Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.
- Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Wo?

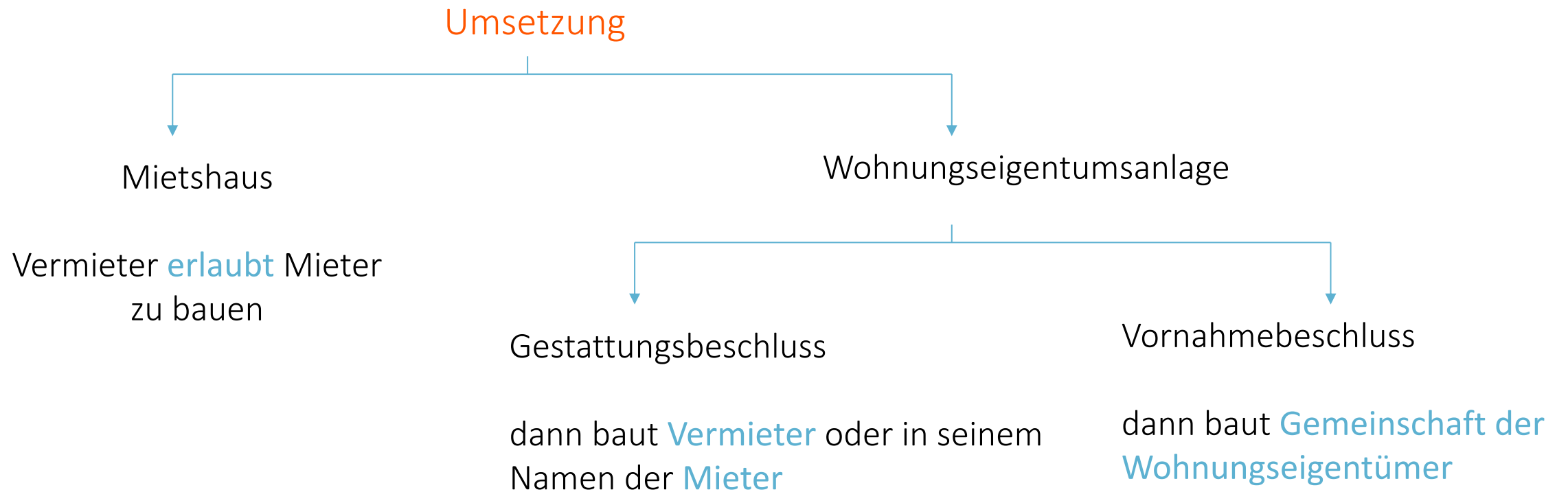
- bauliche Veränderungen der Mietsache
 - Mietwohnung
 - nach BT-Drs. 168/29, 99 auch Orte bloßen »Mitgebrauchs«, zum Beispiel das Treppenhaus
 - nicht Orte des »Nichtgebrauchs«,

Was?

- die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen
 - Handlauf
 - Personenaufzug
 - Rollstuhlrampe
 - Treppenlift
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge
 - Anspruch auf Vermietung Stellplatz?
- dem Einbruchschutz
 - Türspion
 - Schließsystem an der Hauseingangstür?

Wann?

- nach Abwägung dem Vermieter zumutbar
 - Konservierungsinteresse
 - Rechtsbeziehungen zu Dritten hat, etwa zu anderen Mietern oder seinem Grundstücksnachbarn
 - Rückbaurisiko
 - kann Mieter mit Kautions eliminieren



Aktueller Fall

- M begehrt vom Vermieter die Erlaubnis zur Errichtung einer Elektroladestation für das Laden eines »Elektro-/Hybridfahrzeugs« an ihrem Platz in der Tiefgarage der rund 200 Wohnungen zählenden Anlage.
- V verweigert die Zustimmung hauptsächlich deshalb, weil sie möglichst alle Mieter gleich behandeln – das Überschreiten einer bestimmten Ladekapazität macht die Einschaltung der örtlichen Stadtwerke notwendig – und nicht nur einige wenige privilegieren will, wie technisch derzeit ohne Weiteres möglich.

LG München I

Urteil v. 23.6.2022, 31 S 12015/21

- Im Gefolge der Entscheidung, Mietern das Laden ihres E-Mobils zu gewährleisten, ist es dem Mieter zuzubilligen, vom Vermieter die Erlaubnis zur Errichtung von Ladeinfrastruktur in Eigenregie – über ein von ihm benanntes Fachunternehmen und auf eigene Kosten – verlangen zu können.
- Der Umstand, dass der Vermieter Nachahmefeffekte seitens anderer Bewohner befürchtet und die vorhandene Elektroinstallation dann überlastet wäre, steht dem Anspruch nicht entgegen, solange sich die gewünschte Ladestation im Errichtungszeitpunkt ohne Weiteres in das bestehende Hausnetz einfügt.

Kosten

- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum Wohnungseigentümer
 - Wohnungseigentümer
- Wohnungseigentümer zum Mieter
 - Mieter

| Literatur



Aktuelle Literatur

- E-Mobilität für private Gebäude: Elektroautos zuhause laden für WEG und Mieter (Beck-Verlag)
- VDIV-Beschlussvorlagen und Handlungsempfehlungen zur E-Mobilität nach der WEG-Reform

