



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**WEG-Verwalter-Forum von VDIV und DDIV  
2. März 2017 in Hannover**

# **E-Mobilität und WEG: Mehrheitserfordernisse und Rechtsprechung**

Rechtsanwalt Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## **Elektromobilität in der Gesetzgebung**

- **Am 12.6.2015 ist das Gesetz zur Bevorrechtigung der Verwendung elektrisch betriebener Fahrzeuge (Elektromobilitätsgesetz - EmOG) in Kraft getreten.**
- **Es regelt die Bevorrechtigung elektrisch betriebener Fahrzeuge (ePKW), u.a. reine Batterieelektrofahrzeuge und von außen aufladbare (plug-in) Hybridelektrofahrzeuge.**
- **Gesetzesvorschlag aus Bayern und Sachsen 21.6.2016 (BR-Drucks. 340/16) zur Änderung von § 22 II WEG**
- **Bundesrat legte am 23.09.2016 Gesetzesentwurf Änderung des WEG zur Förderung der Elektromobilität vor (BT-Drucks. 18/10256 mit kritischer Stellungnahme der Bundesregierung vom 09.11.2016, Seite 19 [Anlage 2]).**



## Zur Ladetechnik

- 1. Kabelgebundenes Laden. Mittelfristig wird dies der Standard für Elektrofahrzeuge sein. Es wird zwischen verschiedenen Ladeverfahren, Ladeleistungen und Steckervarianten (sowohl fahrzeug- als auch ladesäulenseitig) unterschieden: Ungesteuertes oder gesteuertes Wechselstrom-Laden über Haushaltssteckdosen oder Typ-2-Stecker mit Ladestation; Gleichstromschnellladen.**
- 2. Induktives (kabelloses) Laden (= elektromagnetisches Feld über einen Luftspalt vor (Höhe Nummernschild) oder unter dem PKW (Induktionsplatte oder -matte).**
- 3. Batterie- oder Akku-Wechselkonzept (wie z.B. jetzt schon bei E-Bikes und Pedelecs).**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## Wo + wie setzen **bauliche Maßnahmen** an?

- **Vorhandene oder zu bauende normale Steckdose**
- **Ladestation, kann an der Wand (Wall-Box) oder frei stehend am Boden montiert werden (Happ DWE 2016, 136)**
- **Elektroleitungen, Anschluss an Hauptleitung/ Verteilerkasten (s. LG München I ZMR 2016, 569)**
- **Überlastung der Stromkreislaufs? Verstärkung des Stromnetzes? Starkstrom?**
- **Messeinrichtungen (Stromzähler)**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## Standorte auf Grundstück oder im Gebäude

- **Außenbereich, zB Parkplatz oder Einfahrt (Fläche)**
- **Innenbereich, zB Tiefgarage, Einzelgarage (Raum)**
  - **Sondereigentum (Teileigentum) an Tiefgaragenstellplatz (so im Fall AG München ZMR 2015, 632; aufgehoben durch LG München I ZMR 2016, 569)**
  - **Sondereigentum (Teileigentum) an Einzelgarage.**
    - ▶ **innen liegende Steckdose dürfte ohne Zustimmung zulässig sein (a.A. BT-Drs. 18/10256, S. 11)**
  - **Sondernutzungsrecht (SNR) an Tiefgaragenstellplatz**
  - **gemeinschaftliches Eigentum ohne SNR**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## Fall aus München

**E ist Sondereigentümer eines Tiefgaragenstellplatzes. Da er Elektroauto kaufen will, beantragt er unter Vorlage eines Angebots Zustimmung zur Installation einer Steckdose mit Stromzähler im Bereich seines Stellplatzes. Stromzufuhr soll über den nächstgelegenen gemeinschaftlichen Verteilerkasten, der einige Stellplätze entfernt ist, erfolgen. Stromleitung will er unter TG-Decke verziehen, wo bereits andere Kabel verlaufen.**

**Die Versammlung hält nichts von so einem neumodischen Quatsch und lehnt Beschlussantrag ab. E erhebt Anfechtungs- und Zustimmungsklage.**

**Frage: Hat die Klage Aussicht auf Erfolg?**



## Neutraler Oberbegriff: **Bauliche Maßnahme**

Eine **bauliche Maßnahme** kann nach dem WEG sein:

- **Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 21 III WEG)**
  - Instandhaltung od. Instandsetzung (§ 21 V Nr. 2 WEG)
  - Erstmalige plangerechte Herstellung
  - Modernisierende Instandsetzung (§ 22 III WEG)
  - Erfüllung gesetzlicher oder behördlicher Vorgaben
  - Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht
  - **Sonstige Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung**
- **»Privilegierte« bauliche Veränderung, d.h. Modernisierung oder Anpassung an den Stand der Technik (§ 22 II WEG)**
- **»Klassische« bauliche Veränderung (§ 22 I WEG)**



## **§ 22 II: »Privilegierte« bauliche Veränderung**

### **1. Modernisierung i.S.d. Mietrechts (§ 555b Nr. 1 - 5 BGB)**

1. Nachhaltige Einsparung von Endenergie in Bezug auf das Gebäude (energetische Modernisierung)
2. Nachhaltige Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie oder nachhaltiger Klimaschutz, sofern nicht bereits Nr. 1 vorliegt
3. Nachhaltige Reduzierung von Wasserverbrauch
4. Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts
5. Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer

### **2. Anpassung an den Stand der Technik**

### **3. Doppelt qualifiziertes Mehrheitserfordernis**

### **4. Keine Änderung der Eigenart der Wohnanlage**

### **5. Keine unbillige Benachteiligung Einzelner**





Breiholdt Nierhaus Schmidt

## BGH Urt. v. 18.2.2011 - V ZR 82/10

Die von § 22 II 1 WEG angeordnete entsprechende Heranziehung der mietrechtlichen Regelung des § 559 I BGB (inzwischen § 555b BGB) gibt Raum für eine **großzügigere** Handhabung des Modernisierungsbegriffes als im Mietrecht.



## **§ 22 III: modernisierende Instandsetzung**

- Für Maßnahmen der „modernisierenden Instandsetzung“ verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 III, V Nr. 2, d.h. es gilt nicht § 22 I oder II.
- Die modernisierende Instandsetzung ist ein Sonderfall der Instandsetzung, also keine Instandhaltung und keine Modernisierung.
- Nach h.M. setzt sie den *Ersatz bestehender Anlagen oder Einrichtungen* voraus, an denen sich ein *Instandsetzungsbedarf* zeigt.



## Herstellung eines Elektroanschlusses ist...

1. eine bauliche Veränderung nach § 22 I WEG, auf die kein WEer Anspruch hat (LG München I, ZMR 2016, 569).
2. eine Modernisierung gemäß § 22 II WEG.
3. eine Anpassung an den Stand der Technik gemäß § 22 II WEG (Rodi/ Hartwig ZUR 2014, 592, 597).
4. keine bauliche Veränderung, sondern Maßnahme **analog § 21 V Nr. 6 WEG**, auf die jeder WEer Anspruch hat (so AG München ZMR 2015, 632, aufgehoben durch LG München I [s.o.]); Dötsch MietRB 2016, 241, 245).



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## Kennen Sie schon § 21 V Nr. 6 WEG?

**(5) Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der WEer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:**

[...]

**6. die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage **oder eines Energieversorgungsanschlusses** zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.**



## § 22 WEG in der möglichen Neufassung:

- (1) Bauliche Veränderungen (...) können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder WEer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines WEers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden. **Die Zustimmung ist ferner nicht erforderlich zu baulichen Veränderungen, die (...) für die Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug i.S.d. § 2 EMOG erforderlich sind, wenn ein berechtigtes Interesse an der Maßnahme besteht und die Maßnahme nicht die Eigenart der Wohnanlage geändert; dies gilt nicht, wenn das Interesse an der unveränderten Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder der Wohnanlage das Interesse an der Maßnahme überwiegt. Satz 3 kann durch Vereinbarung der WEer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.**



## Stellungnahme zu § 22 I (Entwurf)

- **Es ist zu bezweifeln, dass § 22 I 3 WEG-E zu einer Stärkung der Elektromobilität führen wird, da § 22 I bei negativer Interessenabwägung zum Einstimmigkeitserfordernis führt und § 22 II nicht nachrückt (vgl. § 22 III WEG-E).**
- **Widerspruch zwischen Mieter (hat Anspruch aus § 554b BGB-E) und WEer (hat keinen Anspruch aus § 22 I WEG).**
- **Kollisionsfälle Mietrecht ↔ vermietete Eigentumswohnung**
- **Aussichtsreicher kann die Aufnahme von Installationspflichten in die Landesbauordnungen sein. Die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Vorgaben kann und darf mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden. Hierauf hätte jeder WEer einen individuell einklagbaren Rechtsanspruch (§ 21 IV WEG).**
- **Auch eine Ergänzung von § 21 V WEG ist denkbar (zB in Nr. 6)**



## Erfüllung öffentlich-rechtlicher Vorgaben

Eine Schaffung bauordnungsrechtlicher Verpflichtungen, alle Kfz-Stellplätze mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge ausstatten zu müssen, würde **wohnungseigentumsrechtlich** dazu führen, dass WEer mit Stimmenmehrheit beschließen dürften, der gesetzlichen Pflicht nachzukommen.

Eine solche („alle“) weitgehende gesetzliche Verpflichtung könnte aber verfassungsrechtlich bedenklich sein im Hinblick auf den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz (so BR-Drs. 340/16, Seite 4). ► anders bei Beschränkung auf Neubau, Obergrenzen, ggf. auch im Bestand?



## (Abweichende) Kostenverteilung

- **Trennung: Einmalige Baukosten und laufende Folgekosten**
- **Einfach und elegant ist § 16 VI WEG, der allerdings nur anwendbar ist bei baulicher Veränderung nach § 22 I WEG.**
- **§ 16 IV WEG bietet Beschlusskompetenz für einmalige Baukosten. Bzgl. Folgekosten ist Beschlusskompetenz fraglich. Der BGH hat sich noch nicht geäußert.**
- **§ 16 III WEG passt für Ladestrom (Betriebskosten)**
- **Nach neuerer Rechtsprechung kommt u.U. § 21 VII WEG als flexible Kostengestaltungsmöglichkeit in Frage (18.3.2016 – V ZR 75/15 zum Kauf Nachbargrundstück als Parkplatz).**





## Die WEG als Stellplatzvermieterin

- **Stehen Stellplätze im gemeinschaftlichen Eigentum, kann die WEG (Verband) vermieten. Mehrheitsbeschluss reicht.**
- **Nach künftigem Recht (§ 554b BGB-E) kann der Mieter vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen verlangen, die für die Installation einer Ladeeinrichtung für ein ePKW erforderlich sind.**
  - ▶ **Es ließe sich vertreten, dass die Erfüllung gesetzlicher Pflichten durch einfachen Mehrheitsbeschluss beschlossen können werden muss (entsprechend der Rechtslage bei der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Vorgaben).**



## **Denkbar: Eine WEG im Betreibermodell?**

- **Eine WEG kann Ladestationen eigenständig anschaffen und betreiben. Strom wird von Energieversorgungsunternehmen geliefert, Service und Wartung übernimmt externer Anbieter. Abschluss solcher Verträge dürfte mit einfacher Stimmenmehrheit legitimiert werden. Anfechtungsrisiken bestünden, soweit man für Ladestation höheres Mehrheitserfordernis bejaht.**
- **Möglich ist auch, dass eine WEG Installation, Betrieb und Wartung einem Drittanbieter als Gesamtpaket überträgt.**
- **Ladestationen könnten gekauft oder geleast werden. Sie können in das gemeinschaftliche Eigentum oder Verwaltungsvermögen (wie z.B. Rauchwarnmelder) übergehen.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**Herzlichen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit**