

Einbau von Ladestationen – was ist möglich

Helge Schulz
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Kanzlei Wedler, Hans-Böckler-Allee 26, 30173 Hannover,
Tel. 0511 – 3609665 www.kanzleiwedler.de

„Mythos“ Elektromobilität

Auszüge: Überschriften zu Interneteinträgen „Elektromobilität“

- elektrisch in die Zukunft
- wir haben mehr als genug Strom für die Elektroautos in Deutschland
- eine Million E-Autos bis 2020
- E-Mobility mischt den Markt auf
- „Das E-Auto wird scheitern“
- Schwarz- Rot will 100.000 Ladesäulen
- Fahrschulen lehren künftig Elektromobilität

- Große Koalition will Anreizprogramm für E-Mobilität umsetzen

Vision - Elektromobilität

aktuelle Zahlen

- 2764 neue Elektroautos – Marktanteil Elektroautos 1%
 - (Vergleich zum Stand 01/2017 + 108,9%)
- 9118 - Hybridmotoren Neuzulassung – Marktanteil 3,4 %
 - (Vergleich zum Stand 01/2017 + 35%)
- 866 Erdgas Neuzulassung – Marktanteil 0,3 %
 - Vergleich zum Stand 01/2017 + 307,7%

Gesamtneuzulassungen: 269.426 Pkw

Elektromobilitätsgesetz (EmoG)

§ 1 EmoG Anwendungsbereich

Mit diesem Gesetz werden Maßnahmen zur Bevorrechtigung der Teilnahme elektrisch betriebener Fahrzeuge ... am Straßenverkehr ermöglicht, um deren Verwendung zur Verringerung insbesondere klima- und umweltschädlicher Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs zu fördern.

Elektromobilitätsgesetz (EmoG)

§ 3 Bevorrechtigungen

...

(4) Bevorrechtigungen sind möglich

1. für das Parken auf öffentlichen Straßen oder Wegen,
2. bei der Nutzung von für besondere Zwecke bestimmten öffentlichen Straßen oder Wegen oder Teilen von diesen,
3. durch das Zulassen von Ausnahmen von Zufahrtbeschränkungen oder Durchfahrtsverboten,
4. im Hinblick auf das Erheben von Gebühren für das Parken auf öffentlichen Straßen oder Wegen.

...

Keine Regelungen für den Einbau in der WEG.

Welche Ladetechniken werden angeboten?

- **Haushaltsstrom**
 - Leistung des Haushaltsstroms auf 2,4 kw beschränkt
 - entsprechend lange Ladezeiten (mehr als 10 Stunden möglich)
- **Mennekes oder Typ2-Stecker (Ladesäule)**
 - Ladeleistung bis 22 kw
 - Kabel ist mitzuführen
- **Combined Charging System (CCS)**
 - „Schnellladen“ mittels Anschluss an Gleichstrom
 - Kompatibel zu Mennekes oder Typ2-Stecker
- **CHAdeMo-System**
 - 50 kw erforderlich
 - Aufladung in 30 Minuten

Vorüberlegungen zur Installation?

- Welches Ladesystem ist gewollt?
- Wie sollen Kabel zum Stellplatz geführt werden?
- Welche Kapazitäten trägt das Haussystem?
- Sonder- oder Gemeinschaftseigentum
- Welche Stimmverhältnisse sind zu beachten?

Vorüberlegungen

Einbau von Ladestationen als

- Instandsetzung oder Instandhaltung?
 - nein
- modernisierende Instandsetzung?
 - nein
- Modernisierung im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG?
 - ??
- Bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG

Modernisierung nach § 22 Abs. 2 WEG

(2) Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 555b Nummer 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.

Modernisierung nach § 22 Abs. 2 WEG

1. Auffassung: Modernisierung gemäß § 555b BGB

- Nr. 2 - Nachhaltige Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie oder nachhaltiger Klimaschutz

2. Auffassung: Modernisierung gemäß § 555 b BGB

- Nr. 5 - Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer

3. Auffassung: Anpassung an Stand der Technik i.S.v. § 22 Abs. 2 WEG

- Erwerb von Elektrofahrzeugen ist möglich,
- Aufladen letztlich nur im häuslichen Bereich sinnvoll denkbar
- daher Lademöglichkeit am Stellplatz als Stand der Technik

➤ Problem hier schon: doppelt qualifizierte Mehrheit

Bauliche Veränderung § 22 Abs. 1 WEG

- Sofern keine Modernisierung:
 - bauliche Veränderung nach § 22 Abs. 1 WEG
- Wer muss zustimmen?
 - Zustimmung
 - aller
 - über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß betroffenen Eigentümer.

Sind Eigentümer durch die Einrichtung der Lademöglichkeiten über das Maß in § 14 Nr. 1 WEG betroffen?

denkbare Installationen/ bauliche Veränderung

- Ladesäule auf dem Grundstück der WEG
 - (woher kommt hier die Stromversorgung)
 - Benutzungsregelungen (einer tankt, der Rest wartet?)
- Wall-Box
 - Leistung zwischen 11 und 44 kw
 - Dreiphasiger Drehstrom-Anschluss
 - Erforderliche Leitungen und Querschnitte stehen in der Regel nicht zur Verfügung
 - Hält die Leitung dies aus
- „Externe“ - groß dimensionierte Stromleitung vom Hausansschlussraum zum Einstellbereich
- Stromleitung vom Zähler des Eigentümers zum Stellplatz

LG München, 36 S 2941/15

E ist Eigentümer einer Wohnung und eines Stellplatzes in der TG.
Er beantragt die Zustimmung zum Anbringen einer Elektroleitung zu seinem Stellplatz und der Errichtung einer Steckdose – jeweils auf seine Kosten.

Die Eigentümer lehnen die Zustimmung ab.

E klagt. Das AG München gibt ihm Recht.

Das LG München...

LG München, 36 S 2041/15

... weist seine Klage ab.

- Maßnahme ist bauliche Veränderung
- übrige Eigentümer sind über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG beeinträchtigt
 - es wird ein neues Kabel verlegt
 - dieses ist Gemeinschaftseigentum
 - Instandhaltungsverpflichtung liegt bei den Eigentümern
 - Risiken und Verkehrssicherheit liegt bei Eigentümern
 - Überlastung des Stromnetzes
 - es ist damit zu rechnen, dass auch weitere Eigentümer einen Antrag auf Genehmigung eines Kabels stellen
 - Folge: eine Vielzahl von Kabeln und Zuleitungen
 - hierauf müssen sich die Eigentümer nicht einlassen

LG München, 36 S 2041/15

... weist seine Klage ab.

- E steht auch kein Anspruch auf Zustimmung zu
 - kein Anspruch auf die Errichtung einer Elektroleitung
 - Insbesondere nicht: § 21 Abs. 5 Nr. 6

§ 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG: Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:

...

Nr. 6.

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

weitere Urteile

LG Bremen 4 S 250/15:

Bei der begehrten Aufstellung einer mit einem Stromanschluss versehenen Unterstellmöglichkeit eines Elektromobils handelt es sich um eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG.

AG Charlottenburg 771 C 87/14:

Die Errichtung von Ladestationen richtet sich nach § 22 Abs. 1 WEG.

Parallelen zur Aufzug?

BGH zum Einbau eines Aufzuges:

Dieser ist bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG

- bauordnungs- und brandschutzrechtliche Vorgaben, daher massiver konstruktiver Eingriff in den Baukörper (Durchbrüche, Putz-, Maler-, Anschlussarbeiten)
- Installation erforderlicher Datenleitungen für Notrufsysteme
- Öffnung für Rauchableitung erforderlich
- Verkehrssicherungspflichten und Kontrollpflichten
- erheblicher Aufwand beim Rückbau

Rückschluss zur Ladestation? Wenigstens, wenn das Leitungsnetz mehrere Anschlüsse nicht trägt oder ein massiver Umbau erforderlich ist, wird die Maßnahme nicht mehr Modernisierung sein

Was ist möglich?

1. Einbauten im Sondereigentum - wohl technisch eher (-)
2. Beschluss mit Allstimmigkeit
3. Modernisierungsbeschluss
 - Überlastung des Leitungsnetzes ausgeschlossen?
 - Risiken der Leitungsführung und Instandhaltung gering?
4. „Zitterbeschluss“
 - a) Den Eigentümern steht die Beschlusskompetenz zu
 - b) Wird ein (inhaltlich bestimmter Beschluss nicht angefochten, wird er bestandskräftig)

Was ist möglich?

Die Duldung schmackhaft machen:

z.B. § 16 Abs. 6 WEG:

- Eigentümer, die einer Maßnahme nach § 22 Abs. 1 WEG nicht zugestimmt haben
- sind von der Nutzung ausgeschlossen und
- nicht an den Kosten der Maßnahme beteiligt

und § 16 Abs. 3 WEG

- Stromkosten können auf den verursachenden Eigentümer umgelegt werden.

Was ist denn nun möglich?

- Die Eigentümer können allstimmig beschließen.
- Die Eigentümer können dem Einbauwilligen den Beschluss überlassen – wird dann nicht angefochten, ist der Beschluss bestandskräftig.
- Die Eigentümer können als Modernisierung ein „Gesamtkonzept“ beschließen, um die Tiefgarage zu versorgen.
 - Fraglich ist aber im Einzelfall, ob dies letztlich als Modernisierung anzusehen ist oder ob hierdurch übrigen Eigentümer beeinträchtigt werden. (siehe Umfang der Maßnahme und Folgen für die Eigentümer)