

E-Mobilität für Wohnungseigentümergeinschaften- was gibt es rechtlich zu beachten?

Ganz egal, wie man aktuell zur Elektromobilität steht – sie wird in Zukunft eine immer größere Rolle spielen. Ob die Änderung des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes, das Aus für Verbrennerneuzulassungen in vielen Ländern ab spätestens 2035 oder schlicht die oft als angenehm empfundenen Fahreigenschaften eines Elektroautos: alles deutet mit großer Wahrscheinlichkeit daraufhin, dass der Anteil von E-Autos auf den Straßen und in den Garagen in den kommenden Jahren enorm steigen wird.

Dazu braucht es selbstverständlich auch die entsprechende Infrastruktur und neue Lademöglichkeiten „zu Hause“, die erst geschaffen werden müssen. Und genau dies ist ein wichtiges Thema für Wohnungseigentümergeinschaften!

Zur Technik und Umsetzung gibt es bereits umfassende Broschüren¹. Im Projekt „WEG der Zukunft“ wollten wir deswegen auch die Rechtsfragen beleuchten, die Wohnungseigentümergeinschaften meist beschäftigen, wenn sie eine Ladelösung in Ihrer WEG installieren möchten. Dazu haben wir im Mai 2022 mit dem Rechtsanwalt [Dr. Gerd Leutner](#) gesprochen, der sich seit über zehn Jahren mit Fragen rund um die Elektromobilität beschäftigt und der sich unseren Fragen gern gestellt hat.

1. Herr Leutner, Können Sie die rechtliche Lage rund um die E-Mobilität in Wohnungseigentümergeinschaften kurz skizzieren?

Die rechtliche Lage hat sich im Rahmen der Neufassung des WEG durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) mit Inkrafttreten am 1.12.2020 zugunsten der E-Mobilitäts-Infrastruktur verändert. Die Gesetzesänderung ist Teil des sog. Masterplans "Ladeinfrastruktur der Bundesregierung", welcher eine Reihe von Privilegierungen und anderweitigen Maßnahmen zum Aufbau der Ladeinfrastruktur im öffentlichen, aber auch im nicht-öffentlichen Raum bis 2030 vorsieht.

Insbesondere hat die Neufassung des § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG eine Privilegierung der Errichtung von Ladestationen im Bereich der Wohnungseigentümergeinschaften eingeführt: jeder Miteigentümer hat einen Anspruch darauf, dass die WEG über angemessene bauliche Veränderungen beschließt, die dem Laden elektrischer Fahrzeuge dienen. Das WEG wurde allerdings auch an eine Reihe weiterer Stellen geändert, welche möglicherweise unmittelbar oder mittelbar Veränderungen im Bereich der E-Mobilität mit sich bringen.

¹ Hier zwei Empfehlungen zur Thematik: <https://www.zvei.org/presse-medien/publikationen/leitfaden-ladeinfrastruktur-und-umfeldmassnahmen-fuer-wohnungswirtschaft-und-verwaltung>

und das im Rahmen von WEG der Zukunft erstellte Video:

<https://www.youtube.com/channel/UCM1KzhOB1rdZv2vbJCaTHuw>

2. Wo sehen Sie rechtliche Grauzonen oder noch bestehende Unklarheiten?

Zunächst einmal geht das Gesetz vom Vorliegen einer "Lademöglichkeit" aus. Was hierunter tatsächlich zu verstehen ist, soll dabei ohne Rückgriff auf andere Gesetze bestimmt werden. Hierunter kann demnach z.B. sowohl die einfache Ladesteckdose als auch eine Wallbox gefasst werden, doch letztlich lässt der Begriff Spielraum für Interpretationen.

In der Praxis wichtigere Grauzonen dürften sich aus den gesetzlichen Grenzen der Privilegierung ergeben. Denn die Einrichtung der Ladestation muss eine angemessene bauliche Veränderung darstellen, wobei es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt. Das heißt, dass im Streitfall eine einzelfallbezogene Prüfung etwaiger Einwendungen geboten ist. Beispielshaft wird hier der Fall diskutiert, dass der Verlangende die Ladestation tatsächlich gar nicht nutzen kann. Selbstverständlich sind hier allerdings noch viele weitere Fallgestaltungen denkbar, in denen die Gemeinschaftsmitglieder im Einzelfall Einwendungen hinsichtlich der Angemessenheit vorbringen könnten.

Zudem schränkt § 20 Abs. 4 Hs. 2 WEG den Anspruch auf Zustimmung zu Vorhaben iSd § 20 Abs. 2 WEG ein: Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, können nicht verlangt werden. Hier wird es um die einzelfallbezogene Wertung einer möglichen grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage bzw. um eine Benachteiligung gegenüber anderen Mitgliedern ohne deren Einverständnis gehen. Diese Merkmale sind ausfüllungsbedürftig und deshalb dazu geeignet, bei den Eigentümern Rechtsunsicherheit im Hinblick auf diesen Anspruch zu erzeugen. Angesichts der möglicherweise weitreichenden baulichen Umgestaltungsbedürfnisse dürfte hier durchaus Diskussionsbedarf im Einzelfall entstehen. Es bleibt deshalb abzuwarten, welche Kriterien und Maßstäbe die Rechtsprechung in den ersten Streitfällen zum Anspruch auf Beschlussfassung entwickelt. Schließlich kann jenseits des WEG auch die hinreichende Netzkapazität problematisch werden. Die Netzkapazität kann faktisch die Möglichkeit beschränken, Ladeeinrichtungen in einer bestimmten Zahl oder Kapazität zu errichten. Solche Kapazitätsmängel gilt es mit den Werkzeugen des WEG zu verwalten.

3. Können Sie praxisnah beschreiben, wie die WEG bei der Installation einer gemeinschaftlichen Ladelösung vorgehen sollte?

Der Ablauf richtet sich nach den am Ort des Gebäudes geltenden Rahmenbedingungen für die Errichtung der Einrichtung(en), welche der Verwalter im Vorfeld zu klären hat, sofern er etwa zur vorbereitenden Planung eines Beschlusses zur Installation beauftragt wird. Unter anderem müssen insbesondere die folgenden knapp dargestellten Fragen geklärt werden, um einen tragfähigen Beschluss vorzubereiten:

- Information und ggf. Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorger
- Prüfung der Leistungskapazitäten (einschl. etwaiger Schutzvorrichtungen); ggf. Erforderlichkeit eines geeigneten Stromanschlusses
- Sind Umrüstungsmaßnahmen hinsichtlich der Hausinstallation bzw. deren Verstärkung oder z.B. der Einbau eines Last-Management-Systems erforderlich?
- Bedarf es einer Genehmigung durch den örtlichen Netzbetreiber?

- Gebietet das Vorhaben die Beauftragung eines Fachhandwerkers bzw. die Vorlage einer Fachunternehmerbescheinigung?
- Klärung sicherheitsrelevanter Themen (z.B. Versicherungsschutz, Betriebs- und Überwachungspflichten sowie bauordnungsrechtliche Fragen wie Brandschutz usw.)

Deshalb bedarf auch der Vorbereitungsbeschluss der WEG einer genauen (technischen) Beschreibung der Ausführung der Installation, der die genannten Fragestellungen sachgerecht beantwortet. Hierbei bietet sich beispielsweise die Festlegung eines Kostenrahmens sowie die ggf. erforderliche schrittweise Abschichtung verschiedener technischer Fragen an.

Die Erstellung eines Gesamtkonzepts ist dabei unerlässlich.

Neben der Planung der Installation als solcher und den mit ihr verbundenen technischen Anforderungen sollte die WEG sich auch über die spätere Nutzung der Ladelösung abstimmen. Etwaige Problemstellungen sollten frühzeitig aufgedeckt und ggf. in einem gesonderten Beschluss über bauliche Veränderungen gem. § 20 Abs. 1 WEG geklärt werden.

Sinnvoll dürften etwa Regelungen sein, die die konkrete Nutzung durch mehrere Personen betreffen.

4. Besteht für jeden Eigentümer einer WEG der Anspruch auf eine eigene Steckdose zum Laden des Elektroautos auf dem eigenen Stellplatz? Oder kann hier widersprochen werden? Wer finanziert die Einrichtung?

Mit dem oben Gesagten besteht zunächst einmal ein grundsätzlicher Anspruch auf eine Lademöglichkeit in den gesetzlich vorgesehenen Grenzen.

Gleichwohl bedarf es eines einfachmehrheitlichen Gestattungsbeschlusses über die Frage des "Ob"; die Einwände gegen diese Grundsatzentscheidung sind gesetzlich eingeschränkt. Der Teufel liegt dann im Detail, denn das "Wie" der Installation bemisst sich seinerseits nach den Grundsätzen der ordnungsmäßigen Verwaltung, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Ein Mitspracherecht der Miteigentümer über die konkrete Ausgestaltung bleibt damit in jedem Fall bestehen. Es bedarf der sorgfältigen Abwägung aller relevanten Umstände des Einzelfalles.

Ob sich unter diesen Voraussetzungen auch tatsächlich eine Ladestation auf dem eigenen Stellplatz beanspruchen lässt, ist damit nicht allgemein zu beantworten. Die Dinge können z.B. im Einzelfall so liegen, dass aus technischen Gründen eine Installation zwar angemessen, an einem konkreten Stellplatz allerdings mit unverhältnismäßig aufwändigen Umbauarbeiten und Einschränkung der übrigen Eigentümer verbunden wäre. Die verlangte Umsetzung würde dann einer ordnungsmäßigen Verwaltung ausnahmsweise nicht mehr entsprechen. Da der verlangende Wohnungseigentümer die Kosten zu tragen hat, können wirtschaftliche Einwände bezüglich der Installationskosten allerdings dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden.

Finanziert wird die Einrichtung gem. § 21 Abs. 1 S. 1 WEG nämlich grundsätzlich durch den Verlangenden. Diesem gebühren gem. § 21 Abs. 1 S. 2 WEG im Gegenzug auch die alleinigen Nutzungen. Zu beachten ist hierbei, dass der Verlangende nicht nur die Einrichtungskosten, sondern auch alle hiermit verbundenen Folgekosten zu tragen hat. Sofern es mehrere Verlangende gibt, teilen diese sich anteilig die Kosten.

Allerdings bringt der Anspruch auf Errichtung ausdrücklich keine weitergehenden Rechte mit sich, etwa hinsichtlich der Nutzung eines bestimmten Stellplatzes an der Ladesäule. Verfügt

ein Eigentümer über keinen eigenen Stellplatz, erhält er ihn also nicht zusammen mit der Installation der Ladeeinrichtung.

§ 21 Abs. 2 S. 1 WEG regelt, dass eine Kostenteilung innerhalb der gesamten WEG möglich ist. Nötig ist hierfür eine 2/3-Mehrheit und eine Zustimmung von mindestens der Hälfte aller Miteigentumsanteile (außer im Fall unverhältnismäßiger Kosten), oder eine voraussichtliche Amortisierung der Ladestation innerhalb eines angemessenen Zeitraums. Ob diese Möglichkeiten in Betracht kommen, richtet sich einzelfallbezogen nach dem genauen Vorhaben sowie der geplanten Nutzung.

§ 21 Abs. 4 WEG räumt schließlich jedem Wohnungseigentümer, dem mangels Kostentragung kein Nutzungsrecht zusteht, einen Anspruch auf entgeltliche Mitnutzung unter entsprechender Beteiligung an den Kosten ein (siehe hierzu auch Frage 7).

5. Stichwort: Überlastung des Netzanschlusses: Darf die WEG einem/einer einzelnen Eigentümer*in die Installation einer Wallbox verweigern, wenn ab einer bestimmten Anzahl an Ladepunkten, keine weiteren Ladepunkte mehr möglich sind?

Dies dürfte angesichts der Gesetzesbegründung nicht ohne weiteres möglich sein. Denn der Anspruch aus § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG umfasst auch die infrastrukturellen Veränderungen der elektrischen Anschlüsse, welche zur Durchführung des Vorhabens notwendig sind. Er beschränkt sich nicht nur auf die Ersteinrichtung, sondern umfasst auch weiterreichende Maßnahmen, wie etwa die Installation eines Lastmanagementsystems oder die Erweiterung der Hausanschlussleitung. Diese gesetzliche Zielrichtung muss demnach bei der Bewertung etwaiger Weigerungen durch die WEG berücksichtigt werden und steigert die Anforderungen an die Begründung für eine Verweigerung.

Ein Weigerungsrecht kann sich auch hier aus der eingangs dargestellten Maxime der "ordnungsmäßigen Verwaltung" ergeben, wobei diese im Lichte der gesetzlich gewünschten Privilegierung der Errichtung von Ladeeinrichtungen ausgelegt werden müssen.

Falls infolge der Überlastung des Netzanschlusses eine Leistungserhöhung erforderlich sein sollte, kann zudem fraglich sein, wie weitreichend die hiermit verbundenen Umbauarbeiten tatsächlich sind und ob hierdurch die Schwelle einer "grundlegenden Umgestaltung" überschritten ist bzw. die anderen Wohnungseigentümer im Einzelfall unbillig benachteiligt werden (§ 20 Abs. 4 WEG).

6. Bezüglich der der Beschlussfassung: Muss (a.) hierzu die WEG-Versammlung abgewartet werden oder kann die Zustimmung gesondert eingefordert werden? Und (b) was geschieht, wenn die Frage nicht auf die Top-Liste der WEG-Versammlung gesetzt wird?

zu a.)

Grundsätzlich hat sich am Erfordernis einer Eigentümerversammlung (§ 23 Abs. 1 S. 1 WEG) nichts geändert, sodass auch die erforderliche Gestattung auf diesem Weg beschlossen werden muss. Die Beschlussfassung hat insoweit insbesondere zum Gegenstand, dass die Maßnahme keine generelle Umgestaltung der Wohnanlage oder eine unbillige Beeinträchtigung einzelner Wohnungseigentümer zur Folge hat. Es obliegt der Versammlung, das Vorliegen der Voraussetzungen des § 20 Abs. 2 WEG zu bestätigen und insbesondere einen konkreten Beschluss über den konkreten Ablauf sowie die Modalitäten der Installation zu treffen.

Da die entsprechenden Intervalle der Eigentümerversammlung gesetzlich nicht vorgegeben sind, ist es eine Frage des Einzelfalles, ob die mindestens einmal jährlich stattfindende ordentliche Versammlung (vgl. § 24 Abs. 1 WEG) abgewartet werden muss; gelegentlich gibt die Teilungserklärung auch kürzere Versammlungsintervalle vor.

Dass die beabsichtigte Installation die Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung rechtfertigt, dürfte demgegenüber unwahrscheinlich sein, da es regelmäßig an einem drohenden Schaden bzw. einem akuten Handlungsbedarf fehlen wird.

Hinzuweisen ist demgemäß auf die Möglichkeit des sog. Umlaufverfahrens nach § 23 Abs. 3 WEG. Dieses erlaubt die Durchführung des Beschlussverfahrens in Textform. Insoweit muss jedoch die erforderliche Allstimmigkeit (Zustimmung aller WEG-Mitglieder) im Hinblick auf das Vorliegen des gesetzlich normierten Anspruchs gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG sowie das Fehlen eines gesetzlichen Ausschlussgrundes im Sinne des § 20 Abs. 4 WEG vorliegen. Sollten diese Punkte unproblematisch und die einzelnen Mitglieder entsprechend organisiert sein, so kann sich im Einzelfall diese Vorgehensweise für die Durchführung der einzelnen Installationsschritte empfehlen. Voraussetzung ist dabei die Vorlage einer genauen und umfassenden Planung des Vorhabens, da andernfalls keine vereinfachte Zustimmung realistisch sein dürfte.

Schließlich hat der Gesetzgeber durch Einfügung des § 23 Abs. 1 S. 2 WEG auch die Möglichkeit eingeführt zu beschließen, dass diese an der Versammlung auch im Wege elektronischer Kommunikation teilnehmen können. Dies könnte in geeigneten Fällen einer kurzfristigeren Beschlussfassung – auch vor dem Hintergrund des derzeitigen Pandemiegeschehens – zuträglich sein.

zu b.)

Die Wohnungseigentümerversammlung stellt das Willensbildungsorgan der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dar. Im Hinblick auf den mit dem WEMoG verfolgten Zweck liegt die Aufnahme eines Antrages zur Abstimmung über die Installation eines Ladepunktes auf die TOP-Liste in der Pflicht des Verwalters zur "ordnungsmäßigen Verwaltung". Wichtig bleibt hierbei die genaue Beschreibung des geplanten Vorhabens, um keine Angriffsfläche bezüglich der möglichen Beschlussfassung zu bieten.

Im Übrigen ist insofern ggf. der Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung gem. § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG tangiert, z.B. wenn der Verwalter einen solchen Antrag sachgrundlos nicht auf die Liste der Tagesordnungspunkte setzt. Dieser Anspruch kann notfalls auch im Wege der Klage auf ordnungsmäßige Verwaltung gem. § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG gerichtlich durchgesetzt werden.

Sollte demgegenüber trotz Behandlung des Anliegens im Rahmen der Versammlung der Gestattungsbeschluss nicht getroffen werden, obwohl die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, bleibt noch der Weg über § 44 Abs. 1 S. 2 WEG. Der gesetzliche Anspruch kann dann vor dem zuständigen Amtsgericht im Wege der Beschlussersetzungsklage geltend gemacht werden, wobei das gerichtliche Urteil den notwendigen Gestattungsbeschluss ersetzt.