

## Merkblatt zur EINRICHTUNG VON LADESTATIONEN (WALLBOX)

Stand: 01.07.2021

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hat sich auch hierzu zum 01.12.2020 geändert. Nach "altem Recht" war hierzu die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich da die Installation als bauliche Veränderung angesehen wurde. Nach "neuem Recht" hat nun jeder Bewohner Anspruch auf Durchführung der Maßnahme **auf eigene Kosten**. Mitspracherecht der WEG nur hinsichtlich der Art der Durchführung, insofern wird unverändert vor Installation zunächst ein entsprechender "Gestattungsbeschluss" notwendig.

**§ 20 Bauliche Veränderungen:** Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Über die Durchführung ist im Zuge ordnungsgemäßer Verwaltung zu beschließen.

Politik und EU machen es sich da aus unserer Sicht aber sehr einfach. Motto: Theorie und Praxis! Die Praxis schaut hier aktuell noch so aus, dass vom einbauwilligen Eigentümer hier meistens (Ausnahme: evtl. Neubauten) zahlreiche Hürden zu überwinden sind bzw. womöglich dies in der Praxis zumindest aktuell noch gar nicht umsetzbar ist.

### Was gilt es u.a. zu Bedenken:

Ist das Leitungsnetz im Haus für eine oder mehrere Ladestationen (Wallboxen) stark genug? (Ansonsten sind Stromausfälle wegen Überlastung der Leitungen zu befürchten). *Prüfung durch den Stromversorger wird notwendig – Antragstellung über z.B. Elektro Altheimer oder direkt bei Stromversorger (z.B. VWEW, LEW etc.) möglich.* Je nach Fahrzeug benötigen Sie für den Betrieb der Wallbox Starkstrom. Ist überhaupt ein Starkstromanschluss im Haus vorhanden bzw. mit welchem Kostenaufwand lässt sich dieser verlegen?

Wie viele Ladestationen sind insgesamt einzuplanen (Jedem Eigentümer muss letztlich die Möglichkeit zur Installation gegeben werden, Eigentümerwechsel und damit Änderung der künftigen Installationswünsche sind zu berücksichtigen) Welches Modell an Ladestation soll verbaut werden? (Hier empfiehlt sich eine einheitliche Ausführung, unterschiedliche Leistungskapazitäten für verschiedene Fahrzeugtypen) sind zu berücksichtigen

Kann die Ladestation über den eigenen Stromzähler betrieben werden oder wird ein Zwischenzähler benötigt? Wer rechnet diesen ab? Welche Kosten entstehen dadurch?

**Tipp:** Der Betrieb sollte unbedingt über den eigenen Stromhauptzähler laufen!  
Alle mit Planung, Prüfung, Vorbereitung und Umsetzung verbundenen Kosten sind ausschließlich Ihre eigene Sache und nicht Sache der Gemeinschaft oder der Verwaltung!

**Tipp:** Schließen Sie sich hier ggfs. mit einer Gruppe ebenfalls interessierter Eigentümer zusammen, die Anlaufkosten werden durch Verteilung auf mehrere „Köpfe“ reduziert.

Die Umsetzung ist ebenfalls Ihre eigene Sache und nicht Sache des Verwalters! Der Verwalter kann Sie dann lediglich bei der Beschlussumsetzung unterstützen – der damit verbundene Zeitaufwand wird vom Verwalter an Sie berechnet da es sich um eine Sonderleistung handelt.

**Ablauf:**

1) Technische Prüfung der Umsetzbarkeit samt aller damit verbundenen Kosten obliegen ausschließlich dem Eigentümer. Beauftragen Sie zunächst einen Elektriker mit der Prüfung der Umsetzbarkeit inkl. Prüfung mit dem zuständigen Stromversorger.

2) Der Eigentümer, der sich ein Elektrofahrzeug anschaffen möchte und dafür eine Ladestation benötigt, muss somit einen Antrag für einen "Gestattungsbeschluss nach §20 WEG" bei der Verwaltung einreichen. Art der Maßnahme (z.B. Ladestation in Form einer normalen 230V Steckdose oder als Wallbox) sowie der genaue Standort (Planskizze oder Foto aus der sich der Standort eindeutig ergibt) müssen zusammen mit dem Antrag eingereicht werden, Ausführender Elektrofachbetrieb sollte bestimmt werden: Dadurch wird zusätzlich zum „Gestaltungsbeschluss“ je nach Anzahl der beantragten Wallboxen ein „Vornahmebeschluss“ empfehlenswert.

3) Der Antrag wird dann anlässlich einer kostenpflichtigen außerordentlichen Versammlung oder ggfs. auch bei einer ordentlichen Versammlung als Tagesordnungspunkt behandelt und beschlossen. Der von Ihnen beauftragte Fachmann (Elektriker) muss bei der Versammlung zur Erläuterung aller technischen Fragen anwesend sein. Für den Fall, dass Sie keine Genehmigung erhalten, bleibt Ihnen durch Einspruch die gerichtliche Klärungsmöglichkeit. Um den Vorgang zu beschleunigen kann der Eigentümer auch alternativ selbst einen Umlaufbeschluss (Adressen werden von der Verwaltung geliefert) in die Wege leiten - dieser wird allerdings nur dann rechtskräftig, wenn 100% der Miteigentümer in Textform ihre Zustimmung erklärt haben. Zumindest bei größeren Gemeinschaften wird dies damit vermutlich nicht funktionieren. Kosten für Versammlung oder Umlaufbeschluss sind vom Antragsteller zu tragen.

4) Nach Genehmigung kann dann auf eigene Kosten die Maßnahme umgesetzt werden. Bei Auszug wäre ggfs. der Rückbau ebenfalls wieder auf eigene Kosten vorzunehmen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen (je nach Beschlusstext).

*Persönliche Anmerkung der armin hezinger GmbH zur technischen Umsetzung (ohne Gewährleistung):*

*Für kleinere Elektrofahrzeuge (z.B. Smart o.ä.) sowie auch für Hybridfahrzeuge reicht meistens eine normale 230V Steckdose aus. Mehrere Wallboxen (Starkstromladung) z.B. in der Tiefgarage zu installieren, kann lt. Elektriker zu Stromausfällen im gesamten Haus führen, da insbesondere auch bei etwas älteren Baujahren die Hausstromnetze für diese Belastungen nicht ausgelegt sind. Klären Sie das in jedem Fall vor Antragstellung mit einem Elektrofachbetrieb oder mit dem örtlichen Stromversorger (bei den meisten Häusern sind VWEW oder LEW zuständig - gerne teilen wir Ihnen den zuständigen Stromversorger für das Gemeinschaftseigentum mit).*

*Denken Sie zudem daran, dass für den Stromverbrauch u.U. als Nachweis gegenüber der Gemeinschaft ein eigener Stromhaupt- oder Stromzwischenzähler erforderlich wird. Diesen müssen Sie dann an uns unaufgefordert mit Zählernummer mitteilen, zudem müssen Sie für die jährliche Ablesung mit Stichtag 31.12. Sorge tragen und den Zählerstand ebenfalls unaufgefordert mitteilen.*

**Unser Tipp:** Lassen Sie prüfen ob der Elektriker den Anschluss gleich direkt über Ihren Wohnungsstromzähler verlegen kann. Dadurch vereinfachen Sie die Gesamtabwicklung erheblich.

*Die Verwaltung kann hierzu weder eine Rechts- noch eine technische Beratung vornehmen!*

*armin hezinger GmbH, Stand November 2021*