

Info für Eigentümer bzgl. Einbau Wallbox / Stromanschluss innerhalb der WEG für Elektroauto entsprechend der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes gültig ab 01.12.2020

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz informiert auf seiner Internetseite am 14.06.2021 unter FAQs zu Rechtsänderungen durch die WEG-Reform wie folgt:

Jeder Wohnungseigentümer, der über einen Stellplatz verfügt, kann verlangen, dass ihm der Bau einer Ladestation für sein Elektroauto gestattet wird. Jedoch bestehen diese Ansprüche dann nicht, wenn durch die Maßnahme die Wohnanlage grundlegend umgestaltet oder einzelne Wohnungseigentümer unbillig benachteiligt würden.

Der Wohnungseigentümer, der eine solche Maßnahme vornehmen möchte, wendet sich an den Verwalter und bittet, dass in der nächsten Versammlung ein Beschluss gefasst, mit der die Maßnahme gestattet wird. In der Versammlung müssen die anderen Wohnungseigentümer der Maßnahme grundsätzlich zustimmen. Sie können aber technische Details vorschreiben. Anschließend darf der Wohnungseigentümer mit dem Bau beginnen. Die Wohnungseigentümer können aber auch beschließen, dass die Gemeinschaft die Baumaßnahme durchgeführt. In diesem Fall wird der Verwalter die entsprechenden Handwerker beauftragen. Bezahlen muss die Baumaßnahmen aber auch dann nur derjenige Wohnungseigentümer, der sie initiiert hat.

Folgende Punkte sind vom antragstellenden Eigentümer abzuklären und zur Versammlung darzulegen, damit die WEG einen rechtskräftigen Beschluss herbeiführen kann:

1. Informieren Sie uns als Ihre zuständige Hausverwaltung rechtzeitig vor der Bestellung eines E-Autos, um den zeitlichen Rahmen bis zur Beschlussfassung und die technischen Grundvoraussetzungen für einen Genehmigungsbeschluss einer Ladestation mit Ihnen abklären und die erforderliche Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung vorbereiten zu können. Aufgrund der nachfolgenden Vorgehensweise kann eine Beschlussfassung durch die WEG teilweise erst im darauffolgenden Jahr erfolgen.
2. Informieren Sie sich bei Ihren Miteigentümern, ob hier ebenfalls kurzfristig oder später Interesse an der Installation einer Wallbox besteht. Nur so lassen sich unnötig doppelte Initialkosten und Verzögerungen bei der Beschlussfassung in der Wohnungseigentümerversammlung vermeiden.
3. Klären Sie vorab mit dem zuständigen Netzbetreiber ab (am besten über einen Elektroinstallateur), ob anhand der anliegenden Stromleistung des Gebäudes der Anschluss einer Wallbox möglich ist. In den meisten Fällen, muss für die erste Wallbox kein neuer Hausanschluss verlegt werden. Für jede weitere Wallbox wird aber meistens ein neuer Hausanschluss benötigt. Diese und alle weiteren Folgekosten müssen dann im Nachgang durch die Begünstigten getragen werden, eine Kostentragung durch die WEG sieht das Gesetz hier nicht vor. Damit die Stromversorgung der gesamten Gemeinschaft auch weiterhin sichergestellt ist, fordert die VDE-Norm für die Wallbox sowohl die Zustimmung des Netzbetreibers als auch die Anmeldung der Wallbox beim Netzbetreiber.
4. Um das Problem einer möglichen Überlastung des Hausanschlusses zu umgehen, ist es in der Regel bei mehr als einer installierten Wallbox notwendig, diesen zu verstärken oder zu erweitern. Hierdurch entstehen dem Antragsteller weitere teils erhebliche Kosten (Das Erstellen eines neuen Hausanschlusses kann je nach den örtlichen Gegebenheiten bis zu 30.000,00 € und mehr kosten). Hier ist zwar eine anteilige Kostenerstattung der nachträglich anschließenden Wallboxbetreiber gesichert, die ersten Antragsteller müssen jedoch in Vorleistung gehen. Der gleiche Sachverhalt trifft auch bei einer eventuell erforderlichen Modernisierung der Infrastruktur (Hauselektrik) zu.
5. Holen Sie sich bei Elektrofachfirmen entsprechende Angebote ein. Bitte beachten Sie hierbei, dass in Wohnungseigentümergeinschaften im Normalfall nur Wallboxen mit der Möglichkeit der Anbindung an ein intelligentes Energiemanagementsystem genehmigt werden dürfen, um die erforderliche Erhöhung der Anschlussleistung so gering wie möglich zu halten. Für die Installation eines intelligenten Energiemanagementsystems entstehen nach unseren bisherigen Recherchen weitere Kosten. In den meisten Fällen muss dann ein zusätzlicher Schaltschrank montiert und weitere Leitungen gezogen werden.
6. Sämtliche baulichen Veränderungen müssen durch Fachfirmen durchgeführt werden, holen Sie sich hier entsprechende Angebote ein. Durch die notwendigen Bohrungen durch die gemeinschaftlichen Wände der WEG hin zum Stellplatz darf die Statik nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Auch müssen sämtliche Öffnungen durch die neuen Stromleitungen entsprechend den im Objekt gültigen Vorschriften durch eine Fachfirma verschlossen werden (Rauchdichtheit, Brandschutzauflagen usw.). Lassen Sie sich die Einhaltung dieser Vorschriften schriftlich zusichern.
7. Nachdem alle baulichen Unterlagen vorliegen müssen die Veränderungen mit dem Brandschutzbeauftragten der Stadt abgesprochen werden, ob durch die Veränderungen weitere Brandschutzmaßnahmen in der Tiefgarage oder im Gebäude nachgerüstet werden müssen, welche inkl. Unterhalt und Instandhaltung zu Lasten der Antragsteller umgesetzt werden müssen.
8. Sämtliche Ergebnisse müssen dann der Gebäudebrandversicherung vorgelegt werden, um zu prüfen, ob sich Veränderungen im Versicherungsbereich inkl. Versicherungsbeitrag ergeben.
9. Sobald alle vorab genannten Unterlagen und Leitungspläne vorliegen, kann lt. dem neuen Wohnungseigentumsgesetz dies der WEG zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Hierbei muss formuliert werden, dass sämtliche Kosten für den Einbau, Unterhalt, Instandhaltung, Wartung, notwendigen Prüfungen und evtl. Rückbau bei Verkauf vom Antragsteller zu tragen sind.