

Information für Ladestationen in einer Wohneigentumsgemeinschaft

Inhaltsverzeichnis:

1: Antrag auf Einbau einer E-Ladestation

2: WEG-Reform – die neuen Rechte der Mieter

3: Argumente von Mietern für Vermieter in Sachen Wallbox / Ladestationen

4: Die Kostenverteilung für eine Wallboxinstallation laut WEG

5: Hinweise für die Beantragung

6: Hinweise für die Hausverwaltung

7: Fazit

Hinweis:

Diese Informationen dienen der vereinfachten Darstellung von der Installation einer Wallbox in einer WEG. Die Informationen wurden auf Basis unserer Erfahrungen und bereits installierten Ladestationen gesammelt. Bei jeder Neuinstallation müssen die Punkte separat mit den jeweiligen Parteien geklärt werden. Wir übernehmen daher keine Haftung!



Sie interessieren sich für die Installation einer Ladestation? Dann sind Sie bei uns genau richtig! Wir leiten Sie durch die Planung und erstellen ein individuelles Angebot auf Ihre Wünsche. Wir sind Ihr Partner im Bereich E-Mobility.
Jetzt Kontakt aufnehmen:

Tel: 0821 5437 2843
Web: wallbox-profi.de
E-Mail: info@wallbox-profi.de

Autor:

Wallbox-Profi.de
Otto Pfiffner, Marcel Pfiffner GbR
86156 Augsburg

Kontakt:

Tel: 0821 5437 2843
E-Mail: info@wallbox-profi.de
Web: wallbox-profi.de

Datei / Version:

Informationen_Ladestation_WEG
_V.1.1_2021

1: Antrag auf Einbau einer E-Ladestation

Gesetzliche Grundlage – § 20 Abs. 2 WEG

- Bauliche Veränderungen § 20 WEG

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

2: WEG-Reform – die neuen Rechte der Mieter

Mieter und Mieterinnen können seit der WEG-Reform von ihren Vermietern die Erlaubnis für eine Wallbox verlangen. Hier hat der Gesetzgeber die rechtliche Lage der Mieter und Mieterinnen erheblich gestärkt. Dabei geht es nicht nur um die Installation der Wallbox, sondern auch um alle dafür erforderlichen Maßnahmen. Das sind gute Nachrichten für jene 60 % aller Deutschen, die hierzulande in einer Mietwohnung leben.

Neben dem Recht auf Ersterrichtung einer privaten Ladeinfrastruktur haben durch die angepasste Gesetzeslage Mietende auch das Recht, von der vermietenden Partei zu verlangen, eine bestehende Wallbox oder Ladesäule instand zu halten.

Autor:

Wallbox-Profi.de
Otto Pfiffner, Marcel Pfiffner GbR
86156 Augsburg

Kontakt:

Tel: 0821 5437 2843
E-Mail: info@wallbox-profi.de
Web: wallbox-profi.de

Datei / Version:

Informationen_Ladestation_WEG
_V.1.1_2021

3: Argumente von Mietern für Vermieter in Sachen Wallbox / Ladestationen

Sollte Ihre Vermieterin oder Ihr Vermieter (oder WEG-Gemeinschaft) sich gegen eine Wallbox aussprechen, könnten Ihnen folgende Argumente helfen:

- Eine Wallbox erhöht den Wert einer Immobilie.
- Junge und solvente Mieter suchen immer häufiger Mietwohnungen mit einer privaten Ladeinfrastruktur.
- Man fördert damit den Umweltschutz.
- Öffentliche Fördergelder senken die Kosten.
- Separate Stromzähler machen die Abrechnung einfach.
- Bei einem Umzug kann eine Wallbox einfach entfernt und mit einer Blinddose vorübergehend geschlossen werden.

4: Die Kostenverteilung für eine Wallboxinstallation laut WEG

Die Kosten für die baulichen Maßnahmen und die Installation einer Wallbox können entweder von allen Eigentümern oder nur von einem Teil getragen werden.

Wann tragen alle die Kosten?

Die gemeinsame Kostenübernahme tritt laut WEG-neu dann in Kraft, wenn zwei Drittel der abgegebenen Stimmen der Eigentümergemeinschaft und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile für den Antrag auf eine private Ladeinfrastruktur stimmen. Eine Verteilung der Kosten auf alle Eigentümer ist auch dann nach WEG-neu rechtens, wenn diese Kosten binnen eines angemessenen Zeitraums amortisiert sind.

Wann tragen nicht alle die Kosten?

Die Kosten müssen nicht von allen Eigentümern übernommen werden, wenn eine einfache, aber keine zwei Drittel Mehrheit oder weniger als die Hälfte aller Miteigentumsanteile dafür stimmen. In diesem Fall übernehmen all jene die Kosten, die für den Antrag gestimmt haben. Eine allgemeine Kostenübernahme ist auch dann nicht vorgesehen, wenn die Kosten unverhältnismäßig hoch sind.

Autor:

Wallbox-Profi.de
Otto Pfiffner, Marcel Pfiffner GbR
86156 Augsburg

Kontakt:

Tel: 0821 5437 2843
E-Mail: info@wallbox-profi.de
Web: wallbox-profi.de

Datei / Version:

Informationen_Ladestation_WEG
_V.1.1_2021

5: Hinweise für die Beantragung

- 1.) Informieren Sie 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
- 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 (z.B. durch uns), 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 auf alle Begünstigten verteilt werden. 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 € 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.

Autor:

Wallbox-Profi.de
Otto Pfiffner, Marcel Pfiffner GbR
86156 Augsburg

Kontakt:

Tel: 0821 5437 2843
E-Mail: info@wallbox-profi.de
Web: wallbox-profi.de

Datei / Version:

Informationen_Ladestation_WEG
_V.1.1_2021

- 5.) Der Anschluss einer Ladestation ans Hausnetz muss von einem Fachbetrieb durchgeführt werden – das dürfen Sie keinesfalls selbst tun.

6: Hinweise für die Hausverwaltung

- 1.) Vor der Beauftragung / Genehmigung der Installation, muss entschieden werden, welche Erweiterungsmöglichkeiten die Elektroinstallation beinhalten soll. (Siehe Nr. 5/2)

Für die Installation einer Wallbox muss meistens nur ein Kabel verlegt werden. Deshalb ist die Elektroinstallation kleiner. Möchte aber ein weiterer Bewohner auch eine Ladestation installiert haben, müssen Kabelkanäle, Rohre ausgetauscht werden, damit eine zweite Leitung Platz hat.

Unsere Praxis hat gezeigt, oft beauftragt die Hausverwaltung eine erweiterbare Elektroinstallation selbst, und teilt die Kosten auf die Mieter / Eigentümer auf. Somit kann jeder Bewohner sich eine Ladestation mit den gleichen Möglichkeiten / Voraussetzung installieren lassen.

- 2.) Bei einer Beauftragung ist immer zu achten, dass die angebotenen Ladestationen erweiterbar sind. Des Weiteren müssen die Ladestationen mit einem Lastmanagement verknüpfbar sein.

7: Fazit

Unser Abschlussfazit ist:

„Bei einer Installation von Ladestationen gehört immer die Abklärung aller Parteien (Mieter, Eigentümer, Hausverwaltung) zusammen. Auf dieses Ergebnis können realistische und zukunftsorientierte Angebote / Projekte erstellt werden. Ein Alleingang in dieser Branche macht keinen Sinn!“

Wir beraten Sie gerne!

Autor:

Wallbox-Profi.de
Otto Pfiffner, Marcel Pfiffner GbR
86156 Augsburg

Kontakt:

Tel: 0821 5437 2843
E-Mail: info@wallbox-profi.de
Web: wallbox-profi.de

Datei / Version:

Informationen_Ladestation_WEG
_V.1.1_2021