

Einbau von Wallboxen geregelt

Aktivitäten des Gesetzgebers zum Thema E-Mobilität

Da die Elektromobilität an Bedeutung gewinnt, müssen Möglichkeiten geschaffen werden, damit von Eigentümern Ladestationen eigenständig und ohne große Hürden eingebaut werden können. Der Bundestag hat am 17.09.2020 den Gesetzentwurf zur Förderung der Elektromobilität, zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften beschlossen. Geplant ist nach Zustimmung durch den Bundesrat ein Inkrafttreten der Reform zum 01.12.2020.



Eigentümersammlung
„Da oben?“ – „Genau! WO die Wallbox angebaut wird, steht nicht im Gesetz!“

Quelle: Purwin

Nachdem am 27. Mai schließlich eine Expertenanhörung im Rechtsausschuss stattfand, bei der insgesamt neun WEG-Experten, darunter Vertreter mehrerer Verbände, die Gelegenheit hatten, den Abgeordneten ihren Standpunkt zur geplanten WEG-Novelle darzulegen, wurde klar, dass teils noch erheblicher Abstimmungsbedarf besteht. Schließlich einigten sich die Berichterstatter der Bundestagsfraktionen am 18. Juni 2020 auch auf die Vornahme von Änderungen, weshalb das Gesetz – nicht wie geplant – vor der parlamentarischen Sommerpause verabschiedet werden konnte. Im Wesentlichen betrafen die Kritikpunkte aber nicht die geplanten Neuerungen zum Thema E-Mobilität. Diese will der Gesetzgeber mit den Neuerungen ausdrücklich fördern, damit der Einbau von Ladestationen durch die Eigentümer problemlos erfolgen kann. Somit könnten sich durch den Bundesrat noch Änderungen an den folgenden Aussagen ergeben. Ein Blick in die mögliche Zukunft ist aber bereits jetzt aufgrund der Relevanz interessant.

Bauliche Veränderungen

Für das Thema E-Mobilität spielt vor allem der §-20-WEG-Entwurf eine Rolle, nach dem jeder Wohnungseigentümer angemessene bauliche Veränderungen verlangen können soll, die unter anderem dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Über die Durchführung wird dann im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entschieden. Mit der allgemeinen Neufassung des §-20-WEG-Entwurfs verfolgt der Gesetzgeber mehrere Ziele:

- Beschlüsse über bauliche Veränderungen sollen unkompliziert (mit einfacher Mehrheit) gefasst werden können.
- Die Anfechtbarkeit des Beschlusses ist nur dann möglich, wenn die bauliche Veränderung die Wohnanlage grundlegend umgestaltet oder einzelne Wohnungseigentümer ohne ihr Einverständnis gegenüber den anderen Wohnungseigentümern unbillig benachteiligt werden.

■ Vorschriften sollen klarer als bislang gefasst werden, um Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden.

■ Jedem Wohnungseigentümer soll ermöglicht werden, bauliche Veränderungen durchzusetzen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen.

Juristisch gesprochen, soll die gesetzliche Regelung einen Individualanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Fassung eines Beschlusses nach Abs. 1 begründen. Das Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge soll somit eine privilegierte Maßnahme sein. Der Gesetzgeber will allerdings nur einen Anspruch in privilegierter Weise bezüglich des „Ob“ der Maßnahme, das „Wie“ entscheiden die Wohnungseigentümer dann im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung.

Beispiel: Ich habe einen Anspruch auf die Ladesäule. Wo genau sie errichtet wird, muss jedoch in der WEG per Beschluss entschieden werden (notfalls durch Klage).

Für die Kostenregelung gilt § 21 Abs. 1 WEG-Entwurf. So geht das Papier davon aus, dass die Kosten für die bauliche Veränderung, also die Realisierung des Anschlusses für die E-Tankstelle, zulasten des Wohnungseigentümers gehen, der diesen Anspruch auch geltend macht. Nur ihm gebühren dann auch die Nutzungen. Etwas anderes gilt, wenn alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile tragen bzw. wenn sie der Anpassung an den Zustand dient, der bei Anlagen vergleichbarer Art in der Umgebung üblich ist oder sich die Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Dann steht demjenigen, der die Maßnahme anstrebt jedoch nicht der alleinige Nutzen zu. In der Begründung des Entwurfs wird noch klarstellt, dass unter baulichen Veränderungen alle Maßnahmen zählen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen.

Beispiel: Es geht also nicht nur um das Anbringen einer Ladestation an der Wand (sogenannte Wall-Box), sondern betrifft beispielsweise auch die Verlegung der Leitungen und die Eingriffe in die Stromversorgungs- oder IT-Infrastruktur, die dafür notwendig sind, dass die Lademöglichkeit sinnvoll genutzt werden kann. Der Anspruch bezieht sich auch nicht nur auf die Ersteinrichtung, sondern betrifft auch deren Verbesserung.

Es geht im Übrigen auch nicht nur um Elektrofahrzeuge, sondern auch um elektrisch betriebene Zweiräder oder spezielle Elektromobile für Gehbehinderte, die nicht in den Anwendungsbereich des Elektromobilitätsgesetzes fallen.

Gemeinschaftliche Nutzung

In der Gesetzesbegründung wird weiter klargestellt:

Solange das Laden keine bauliche Veränderung erfordert, sondern nur die Nutzung des bestehenden gemeinschaftlichen Eigentums notwendig ist, soll dies nicht in § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG-Entwurf erfasst werden. Es geht vielmehr um das Recht zum Mitgebrauch nach § 16 Abs. 1 Satz 3 WEG-Entwurf. Dieser Paragraph wird vermutlich auch in der späteren Praxis das Recht des Wohnungseigentümers mit seinem Anspruch aus § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG-Entwurf auf bauliche Veränderung mit seinem Recht zum Mitgebrauch (z. B. der bestehenden Elektroinstallation) kombinieren. Das Recht zum Mitgebrauch besteht dabei, soweit der Mitgebrauch durch alle interessierten Wohnungseigentümer technisch möglich ist. Es könnte allerdings zu Kapazitätsproblemen kommen, insbesondere, wenn nachträglich Lademöglichkeiten realisiert werden sollen. Dieses Problem muss dann nach allgemeinen Regeln gelöst werden, etwa durch einen Beschluss, der regelt, wann welcher Wohnungseigentümer das gemeinschaftliche Eigentum gebrauchen darf. Dabei sind alle interessierten Wohnungseigentümer gleich zu behandeln, ungeachtet der Tatsache, wie lange sie das gemeinschaftliche Eigentum schon benutzen. Es ist deshalb nicht zulässig, wie die Gesetzesbegründung ausdrücklich klarstellt, den Anspruch aus § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG-Entwurf mit Blick auf beschränkte Kapazitäten, etwa der gemeinschaftlichen Elektroinstallation, abzulehnen. Entweder teilen sich in einem solchen Fall alle an der Nutzung interessierten Wohnungseigentümer die beschränkten Kapazitäten der bestehenden Elektroinstallation oder sie rüsten diese gemeinsam auf. Dann haben sie auch die Kosten gemeinsam zu tragen, vergleiche § 21 Abs. 1 Satz 1 WEG-Entwurf. Der Anspruch auf Aufrüstung ergibt sich wiederum aus § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG-Entwurf. Die Nutzung und Kostenbeteiligung durch später hinzutretene Wohnungseigentümer ergeben sich durch § 21 Abs. 4 WEG-Entwurf.

Darüber hinaus hat sich die Gesetzesbegründung auch mit der Frage auseinandergesetzt, ob durch diesen Anspruch auch die Nutzung des Bereiches des gemeinschaftlichen Eigentums geregelt wird und führt dazu aus, dass der § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG-Entwurf dem Wohnungseigentümer eben nicht das Recht einräumt, ein zu ladendes Fahrzeug für

die Zeit des Ladevorganges im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums abzustellen.

Beispiel: Ein Wohnungseigentümer hat auf dem Gemeinschaftseigentum aus welchen Gründen auch immer kein Recht, sein Fahrzeug abzustellen. Dann kann er nicht über die Ladesäule sich ein solches Recht verschaffen. Fehlt es an einem solchen Recht, ist die Herstellung einer Lademöglichkeit nicht angemessen. Es würde dann kein Anspruch bestehen. Daraus kann dann schlussfolgert werden, dass ein Anspruch nach § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG-Entwurf nur dann besteht, wenn der Wohnungseigentümer das Recht hat, das zu ladende Fahrzeug im Bereich der begehrten Lademöglichkeit abzustellen. Dabei spielt keine Rolle, ob sich dieses Recht aus dem Sondereigentum, aus einem Sondernutzungsrecht oder lediglich dem Recht zum Mitgebrauch einer gemeinschaftlichen Abstellfläche ergibt.

Zusätzliche Anwendungen

Interessant ist, dass der Gesetzgeber in der Gesetzesbegründung erklärt, dass die sinnvolle Nutzung der Lademöglichkeit sich nicht nur auf die bloße Entnahme der Elektrizität beschränkt. So formuliert der Gesetzgeber ausdrücklich, dass Halter von Elektrofahrzeugen beispielsweise Flexibilität für das Stromnetz oder den Strommarkt bereitstellen oder von variablen Tarifen profitieren können. Solche Anwendungen eröffnen zusätzliche Nutzungen der Ladeeinrichtung und der E-Mobile. Je nach Hausanschluss sowie der Auslastung des örtlichen Verteilernetzes soll damit eine intelligente Steuerbarkeit als entscheidende Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass eine Ladeeinrichtung an das Stromnetz angeschlossen werden kann. Deshalb sollen bauliche Veränderungen, die zur Umsetzung von Vorgaben des Messstellenbetriebsgesetzes oder zur Teilnahme an einem Flexibilitätsmechanismus nach § 14a EnWG erforderlich sind, auch dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen.

Beispiel: Dazu zählen Veränderungen, die zum Einbau und Betrieb der notwendigen Mess- und Steuereinrichtungen erforderlich sind, wie

- Um- und Aufrüstung von Zählerschränken
- kommunikative Anbindung der Ladeeinrichtungen an ein intelligentes Messsystem.

Außerdem ist aus dem Gesetz noch eine Änderung des § 554 BGB zu erwähnen. Danach soll der Mieter verlangen können, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die unter anderem das

Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge ermöglichen. Der Anspruch soll nicht bestehen, wenn die baulichen Veränderungen dem Vermieter, auch unter Würdigung der Interessen des Mieters, nicht zugemutet werden können. Der Mieter kann sich in dem Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Beispiel: Im Mietvertrag kann der Vermieter dieses Recht dem Mieter nicht streichen.

Es geht nicht darum, dass der Mieter ein gesetzliches Umbaurecht hat. Er hat aber einen Anspruch auf Zustimmung zu einer Vertragsänderung. Wie bereits oben zur Änderung des WEG beschrieben, gilt das was der Wohnungseigentümer durchführen kann insoweit auch für den Mieter. In der Gesetzesbegründung wird dazu erläutert: Wenn außer der Erlaubnis noch die aktive Einbindung des Vermieters notwendig sein sollte, könnte der Mieter eine Mitwirkung des Vermieters bei baulichen Veränderungen auf der Grundlage von § 241 Abs. 2 BGB verlangen.

Beispiel: Der Mieter hat Anspruch auf Erteilung von Informationen, die er zur Planung der Baumaßnahme benötigt, wie z. B. Informationen über die vorhandene Stromversorgung oder den Verlauf von Kabeln. Oder: Erklärungen gegenüber Handwerkern vom Eigentümer oder Vermieter.

Die Gesetzesbegründung weist noch darauf hin, dass zugunsten des Vermieters auch ein etwaiges Rückbaurisiko zu berücksichtigen ist. Nach allgemeinen Vorschriften sei ohnehin der Mieter bei Vertragsende zum Rückbau der baulichen Veränderung verpflichtet. Kommt der Mieter dem aber nicht nach und will der Vermieter die bauliche Veränderung zurückbauen, so muss er den Rückbau auf eigene Kosten ausführen und den Mieter auf Kostenersatz in Anspruch nehmen. Das stellt ein Risiko für den Vermieter dar, wenn der Mieter dann zahlungsunfähig ist. Beruft sich hierauf der Vermieter und will damit eine Unzumutbarkeit begründen, kann der Mieter das Problem aus der Welt schaffen, indem er eine besondere Kautionsleistung (siehe § 554 Abs. 1 Satz 3 BGB). Der Mieter behebt also das Rückbaurisiko und nimmt deshalb dem Vermieter die Möglichkeit, aus dem Grunde eine Einwendung gegen die Zustimmung zu erheben.

Dr. Christina Bönning-Huber