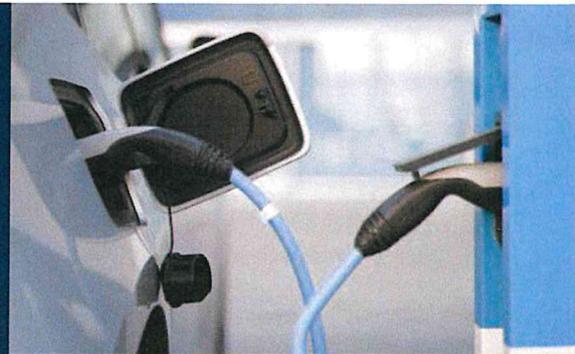


## Elektromobilität in Gebäuden: Hinweise für Eigentümer/innen



Die Verkehrswende und mit ihr der Ausbau der privaten Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge bedeutet für Eigentümer/innen und Verwalter/innen eine große Herausforderung. Viele Details sind zu beachten, bevor das erste E-Auto im Haus geladen werden kann. Gleichzeitig spielt das Vorhandensein einer Ladestation für viele Mieter heute eine wichtige Rolle – die Ladeinfrastruktur wirkt sich somit immer stärker auch auf den Wert Ihrer Immobilie aus.

Die Zahl der öffentlichen Ladepunkte liegt in Hessen bei rund 2.800 (Stand: August 2021). Demgegenüber stehen mehr als 24.000 reine E-Autos und weitere Hybridfahrzeuge, die auf Strom angewiesen sind. Mehr als zwei Drittel aller Gebäude in Deutschland sind älter als 40 Jahre (Quelle: Umweltbundesamt, Hintergrundbericht Wohnen und Sanieren, 2019) und somit nicht für die gleichzeitige E-Betankung mehrerer Fahrzeuge ausgelegt. Gerne informieren wir Sie daher im Folgenden über die wichtigsten Rahmenbedingungen privater Ladeinfrastruktur und geben Ihnen Handlungsempfehlungen, wie Sie Ihre Immobilie fit für die Zukunft machen können.

### Rechtliche Rahmenbedingungen

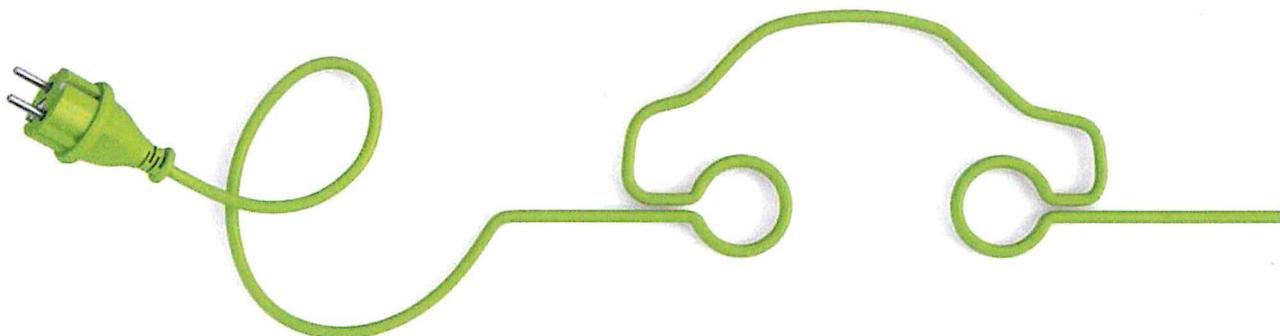
Mit Inkrafttreten des novellierten Wohnungseigentumsgesetzes ab 1.12.2020 haben Mieter/innen und Eigentümer/innen erstmals einen Anspruch auf den Einbau einer Lademöglichkeit. Die WEG muss die entsprechende Baumaßnahme dem Grunde nach gestat-

ten, wenn sie umsetzbar ist. Grundsätzlich ist jedoch immer ein Mehrheitsbeschluss erforderlich. Die Gemeinschaft entscheidet über die quantitative und die qualitative Art der Ausführung, was aus dem Gesetz folgt: „Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.“ (§ 20 Abs. 2 S. 2 WEG). Für diesen Beschluss ist lediglich eine einfache Mehrheit erforderlich.

Der/die Nutzer (bzw. bei Beschluss über die gemeinschaftliche Errichtung die WEG) zahlt/zahlen sowohl den Bau als auch die sämtlichen Folgekosten (Betriebskosten, Wartungs-, Reparatur- und Unterhaltungskosten, Stromkosten inklusive Ablesung und Zählertausch, ggf. erhöhte Versicherungsprämien, Abrechnungskosten, usw.). Gegebenenfalls zahlen sie auch den Rückbau, wenn die Wohnung verkauft wird und der nachfolgende Eigentümer kein Interesse hat. Bei Wohnungsverkauf hat der Verkäufer sicherzustellen, dass der Käufer in die Verpflichtungen des Verkäufers eintritt.

Bei späterer Aufrüstung der Ladeinfrastruktur (z.B. bei nachträglichem Einbau eines Lastmanagements) müssen sich alle Nutzer an den Kosten beteiligen – auch diejenigen, die im ersten Schritt lediglich eine Wallbox als gestattete Maßnahme errichtet hatten.

→ **Fazit: Kein Eigentümer darf auf eigene Faust losbauen!**



## Von der ersten Idee bis zur Umsetzung – das Vorgehen:

### Planungsphase

#### Der Eigentümer ...

... informiert zunächst den Verwalter über seinen Wunsch. Das Thema kommt auf die Tagesordnung für die Eigentümerversammlung. Dies gilt auch für vermieteten Wohnraum. Der Eigentümer spricht für seine/n Mieter. Vor der Versammlung sollte eine Nachfrage in der WEG erfolgen, ob weitere Eigentümer einsteigen möchten. Mehrere interessierte Eigentümer bedeuten geringere Kosten für den Einzelnen.



Im Folgenden muss der Eigentümer drei vergleichbare Kostenvorschläge etc. einholen und die Ausführungswünsche schriftlich darstellen. Ist es dem Eigentümer nicht möglich, drei vergleichbare Angebote vorzulegen, muss er den Nachweis über seine Bemühungen führen. Diese Unterlagen sind dem Verwalter vor dem Versand der Einladung zur Eigentümerversammlung in ausreichender Anzahl zur Verfügung zu stellen. Ansonsten gehen die Aufwände des Verwalters zu Lasten des Eigentümers.

Fördergelder sind ausschließlich vom Eigentümer zu beantragen, auch wenn diese die WEG betreffen. Sollte dies nicht möglich sein und der Verwalter muss hier tätig werden, gehen die Aufwände des Verwalters ebenfalls zu Lasten des Eigentümers.

#### Die WEG ...

... stimmt über die Baumaßnahme bei der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit ab und legt die Ausführung fest (eigene Bauausführung eines Eigentümers oder gemeinschaftliche Maßnahme).



### Umsetzungsphase

1. **Lastgangmessung durch externen Dienstleister**, z.B. Versorger bzw. Netzbetreiber zur Prüfung der Stromlast im Haus (höhere Werte bspw. durch Durchlauferhitzer oder Elektroheizungen). Ohne solche Analysen bestehen Risiken für die gesamte Elektroinfrastruktur des Gebäudes!

Kostenübernahme durch Gemeinschaft möglich, da es auch für die Zukunft und den ggf. späteren Ausbau der Ladeinfrastruktur notwendig ist. Interessiert sich nur ein Eigentümer für eine Lademöglichkeit, zahlt auch nur dieser.

2. **Konzepterstellung:** Die Ergebnisse der Lastgangmessung müssen ausgewertet und bewertet werden.
3. Vorschlag für eine **nachhaltige Ausführung** (Lastmanagement-Vorbereitung) einholen.
4. Nur **lastmanagementfähige Wallboxen** zulassen, da ansonsten spätere Probleme in der WEG möglich sind.
5. Weitere relevante Fragen klären:
  - **Abrechnung des Stroms** – hier sind verschiedene Modelle möglich: Anschluss an Wohnungszähler oder separater Zähler. Die Abrechnungskosten (inkl. aller Nebenkosten, z. B. Datenerfassung, Datenbereitstellung), sollte nur ein Stromzähler für mehrere Stellplätze möglich sein, sind von den nutzenden Eigentümern zu tragen, auch wenn sich dies erst zu einem späteren Zeitpunkt ergibt.
  - **Versicherung** (Bestätigung der Versicherung bzw. Bescheid der Versicherung über Mehrkosten muss vorliegen).
  - **Brandschutz** (Nachweis über Unbedenklichkeit muss vorliegen)

### Bitte beachten:

Es ist nicht damit getan, eine Wallbox zu kaufen und vom Elektrofachbetrieb an die Wand hängen zu lassen – es sind sehr viele Schritte im Vorfeld und bei der Umsetzung zu berücksichtigen und wirklich nachhaltig zu investieren. Je nach Größe des Projekts (z.B. vollständige Verkabelung der Tiefgarage inklusive intelligentem Lastmanagement etc.) sind diese zu behandeln wie ein Sanierungsprojekt, mit der entsprechenden Vergütung des Aufwands beim Verwalter.

Wer „wild“ baut, muss sich darauf einstellen, dass bei nicht sachgerechter Ausführung der Rückbau durch die WEG verlangt wird (gilt auch bei optischen Beeinträchtigungen)! Jeder Nutzer muss dulden, dass sich die Ladekapazität verringern kann, je mehr Nutzer am Netz sind; keine Garantie für 11 kW → Ladezeit kann sich entsprechend verlängern.

Nutzer sind verpflichtet, etwaige Rechtsnachfolger zu informieren über Nutzungen und Kosten. Dies sollte bei der Beschlussfassung berücksichtigt werden.