

# Elektromobilität in der WEG?

## Na klar! Aber vorsicht .....

von Jürgen Zell (Quelle: [www.prometheus-recht.de](http://www.prometheus-recht.de))

Am 01.12.2020 traten wesentliche Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und im BGB in Kraft, die den Markthochlauf der Elektromobilität in und an Gebäuden fördern sollen. Proaktive Wohnungseigentümer und Mieter erhalten erstmals durchsetzbare Ansprüche auf Einrichtung von Ladeinfrastruktur für E-Mobile, Wohnungseigentümergeinschaften werden durch Änderung der Beschlussmehrheit für bauliche Veränderungen handlungsfähig. Mit diesen Neuregelungen befasst sich der vorliegende Beitrag.

### Was ändert sich für Wohnungseigentümer?

Bislang bedurfte es für eine bauliche Veränderung am gemeinschaftlichen Eigentum im Regelfall eines einstimmigen Beschlusses der Wohnungseigentümer. Dies ändert sich. Fortan ist nur noch die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen zur Beschlussfassung erforderlich. Das WEMoG gibt zudem künftig Wohnungseigentümern den Anspruch, das Gemeinschaftseigentum zu nutzen, um alle baulichen Veränderungen vorzunehmen, die zur Einrichtung von Ladepunkten für E-Mobile erforderlich sind. Dies betrifft vordergründig die Verlegung der erforderlichen Stromleitungen mit Nebeneinrichtungen. Der Anspruch kann aber auch z.B. auf die Ertüchtigung des Hausanschlusses zielen. Bauliche Veränderung – § 20 WEG n.F. Der konkrete rechtliche Anspruch jedes einzelnen Wohnungseigentümers ergibt sich aus § 20 Abs. 2 WEG n.F.. Demnach haben Eigentümer nun die Möglichkeit, bestimmte bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum einzufordern. Privilegiert ist dabei u.a. der Anspruch auf Schaffung eines Anschlusses für eine Wallbox bzw. Ladesäule für ein E-Mobil. Die Gemeinschaft kann den Einbau dann auch nicht wegen Kapazitätsproblemen verweigern. Erforderliche technische Voraussetzungen müssen geschaffen werden. Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass die zur Verfügung stehende Leistung des Hausanschlusses nicht für den oder die Ladeanschlüsse ausreicht. Dann muss entweder über eine Erweiterung des Hausanschlusses oder über die Einführung eines Lastmanagements entschieden werden. Der bauwillige Wohnungseigentümer hat also die Möglichkeit, die für seinen Anschluss erforderliche bauliche Maßnahme im Gemeinschaftseigentum zu verlangen.

### Vorab:

Die WEG hat zunächst durch Beschluss nach § 20 Abs. 1 WEG n.F. zu entscheiden, ob sie

- die bauliche Maßnahme **selbst durchführt** (auf wessen Kosten, dazu sollten Sie unbedingt weiterlesen!!!)
- **oder** ob sie die Durchführung einem oder mehreren Wohnungseigentümern auf deren Kosten **gestattet**.

Über die konkrete Ausführung der Maßnahme (was, wo, wie gemacht oder gestattet wird) wird dann gem. § 19 Abs. 1 WEG n.F. im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung beschlossen. Bei der Beschlussfassung entscheidet jeweils (nur noch) die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Ausgeschlossen ist der Anspruch auf die bauliche Veränderung gem. § 20 Abs. 4 WEG, wenn diese die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder ein Eigentümer durch die Entscheidung unbillig benachteiligt würde. Beides wird nur im absoluten Ausnahmefall vorliegen.

### **Beschlussersetzungsklage:**

Die Beschlussfassung der WEG nach § 20 Abs. 1 WEG n.F. kann notfalls gerichtlich, mittels Beschlussersetzungsklage, durchgesetzt werden.

### **Wer trägt die Kosten?**

Die Kostentragung für bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum gestaltet sich gem. § 21 Abs. 1-3 WEG n.F. wie folgt, wobei genau diese Prüfungsreihenfolge vorgesehen ist:

1. Bei baulichen Veränderungen, die von einem oder mehreren Wohnungseigentümern beantragt wurden, tragen diese die Kosten allein.
2. Bei mit qualifizierter 2/3-Mehrheit beschlossenen baulichen Veränderungen tragen alle Wohnungseigentümer die Kosten (es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden).
3. Auch bei baulichen Veränderungen, deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren, tragen alle Wohnungseigentümer die Kosten.

**4. ACHTUNG: Haben weniger als 2/3 zugestimmt, tragen NUR diejenigen Wohnungseigentümer die Kosten der Maßnahme, die sie beschlossen haben.** Überlegen Sie sich also gut, ob Sie die Hand nur heben, weil Sie hrem netten Nachbarn gerne diese Möglichkeit einräumen möchten ohne selbst ein E-Mobil anschaffen zu wollen. Sie zahlen nämlich die Kosten mit allen anderen die den Finger oben hatten, wenn am Ende weniger als 2/3 zugestimmt haben. Der Verwalter wird die Namen protokollieren.

### **Nutzung:**

Kosten und Nutzung der baulichen Veränderung am Gemeinschaftseigentum sollen nach § 21 WEG n.F. strikt gleichlaufen. D.h. wer die Kosten getragen hat bzw. trägt, ist auch ausschließlich zur Nutzung berechtigt.

Mit „Kosten“ in diesem Sinne sind laut Gesetzesbegründung des WEMoG übrigens nicht nur die Kosten der Durchführung der Maßnahme, sondern auch sämtliche Folgekosten gemeint. Hierunter fallen u.a. Versicherung und Wartung. Nur denjenigen Eigentümern, die die Kosten tragen, gebührt dann auch die Nutzung der entstandenen Anlage.

Und Nachzügler? Ein Wohnungseigentümer, der nachträglich an der baulichen Veränderung mit teilnehmen möchte, hat hierauf einen Anspruch. Dieser richtet sich gegen die WEG. Die WEG muss dann auf seinen Antrag die bauliche Veränderung beschließen, die zu seinem Anschluss erforderlich ist. Der betreffende hinzutretende Eigentümer hat dann einen einmaligen – durch die WEG festzusetzenden – Ausgleich für die bisherige Investition zu leisten. Zudem hat er fortan die Kosten gemäß seinem Miteigentumsanteil mitzutragen. Er wird also Mitglied der Betreiber- und Kostengemeinschaft. Es kann dann das Problem entstehen, dass durch einen solchen „Trittbrettfahrer“ die Ertüchtigung des Hausanschlusses oder ein Lastmanagement erforderlich werden. Ausweislich der Gesetzesbegründung haben die dadurch entstehenden Kosten alle Mitglieder dieser Betreiber- und Kostengemeinschaft gem. Ziff. 4 zu tragen.