

# **Kunze Unternehmensgruppe**

## **XIII. Beiratskongress**

### **Mannheim, den 14.10.2017**

## **Elektromobilität im WEG-Anlagen**

### **Wenn uns die Zukunft rechts überholt**

**Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch**

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

# Elektromobilität



... ist viel mehr als nur ein Öko-Sportwagen ...

# Elektromobilität

DIE  WELT

**VW beendet die  
große Epoche der  
Dieselautos**

**... ist auch viel mehr als Abgaswerte ...**

# Elektromobilität



**... ist unsere Zukunft!**

# Elektromobilität

**Die Zielsetzung**

**Die Technologie**

**Die Infrastruktur**

**Die Umsetzung**

# Elektromobilität

## Politische Zielsetzungen

- |             |              |  |
|-------------|--------------|--|
| <b>2007</b> | <b>IEKP</b>  | <b>Integriertes Energie- und Klimaprogramm der Bundesregierung</b>   |
| <b>2009</b> | <b>KP II</b> | <b>Konjunkturpaket II</b><br>500.000.000,00 € Fördergelder für Elektromobilitätsprojekte aus Wirtschaft und Forschung              |
| <b>2011</b> | <b>NEE</b>   | <b>Nationaler Entwicklungsplan Elektromobilität der Bundesregierung</b><br>1 Million Elektromobile bis 2020 / 6 Millionen bis 2030 |
| <b>2015</b> | <b>EMoG</b>  | <b>Elektromobilitätsgesetz (5.3.2015)</b>  |
| <b>2016</b> | <b>MAP</b>   | <b>Marktanreizprogramm Elektromobilität der Bundesregierung (18.5.2016)</b><br>Laufzeit: 2017 - 2020                               |

# Elektromobilität

## Elektromobilitätsgesetz (EMoG)

- **Vorrechte für Elektrofahrzeuge, u.a.:**
- **Bevorrechtigtes Parken auf öffentlichen Straßen**
- **Bevorrechtigte Nutzung für besondere Zwecke bestimmter öffentlicher Straßen (z.B. Busspur)**
- **Ausnahmen von Durchfahrtsbeschränkungen**
- **Erlass von oder Bevorrechtigung bei Parkgebühren**
- **Kennzeichnung über Sonder-Nummernschild**
- **Regelung über Rechtsverordnungen i.S.d. § 6 StVG; d.h. das jeweilige Straßenverkehrsamt entscheidet**

# Elektromobilität

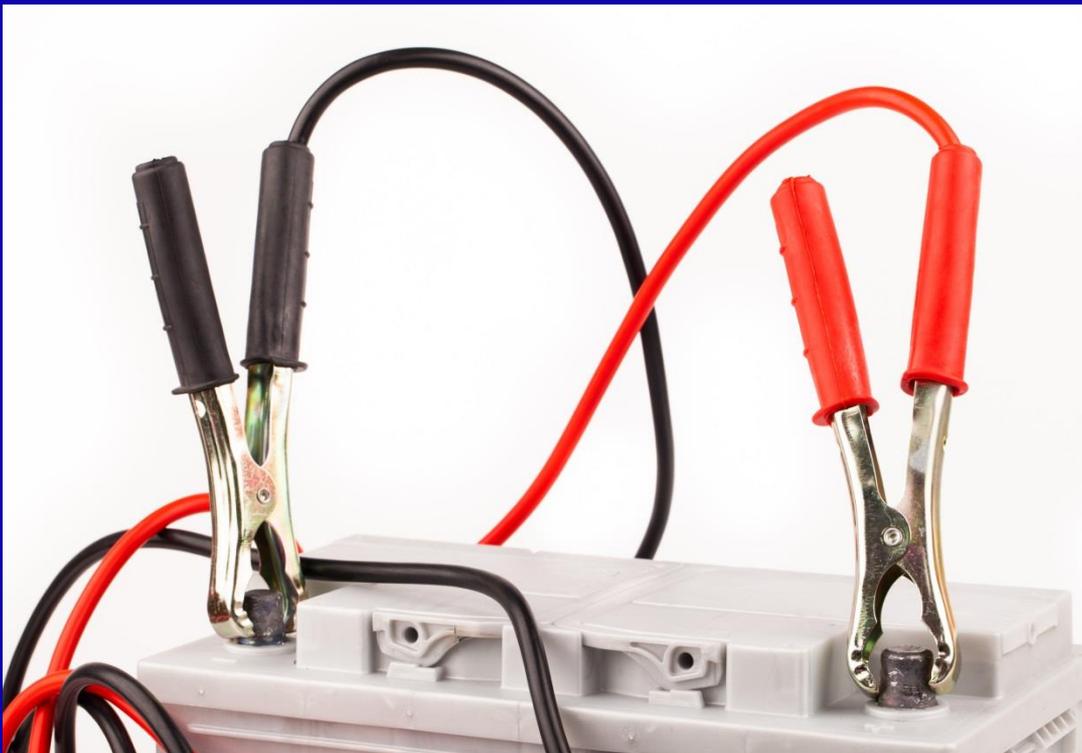
## Marktanreizprogramm (MAP)

- Förderprogramm „Ladeinfrastruktur“
- Kaufprämie 4.000,00 € für reine Elektrofahrzeuge
- Kaufprämie 3.000,00 € für Hybridfahrzeuge
- Kaufprämienprogramm begrenzt auf 1,2 Milliarden € von 2016 – 2017, max. Kaufpreis: 60.000,00 €
- 20% BEV in öffentlichen Fuhrparks
- Kfz.-Steuerbefreiung für 10 Jahre, danach 50% Ermäßigung (§§ 3 d, 9 KraftStG), bei Erstzulassung bis 31.12.2020
- Ab dem 1.1.2017 keine Lohnsteuer auf Lohnersatzleistungen für vom Arbeitgeber bereitgestellten Strom zum Laden privater Elektrofahrzeuge bis 2021

# Elektromobilität

## Schwachstelle Akkumulator

Die Speichertechnologie beruht auf Akkumulatoren, d.h. Speichern auf elektrochemischer Basis.



Derzeitiger Stand der Technik sind Lithium-Ionen-Akkus (Li-Io).

Brennstoffzellen spielen absehbar technologisch keine Rolle.

# Elektromobilität

## Ladeleistung und Ladezeit

### AC-Laden

### Alternating Current - Wechselstrom -

Mode 1

max. 16 A / 11 kW

Mode 2

max. 32 A / 22 kW

Mode 3

max. 63 A / 43,5 kW

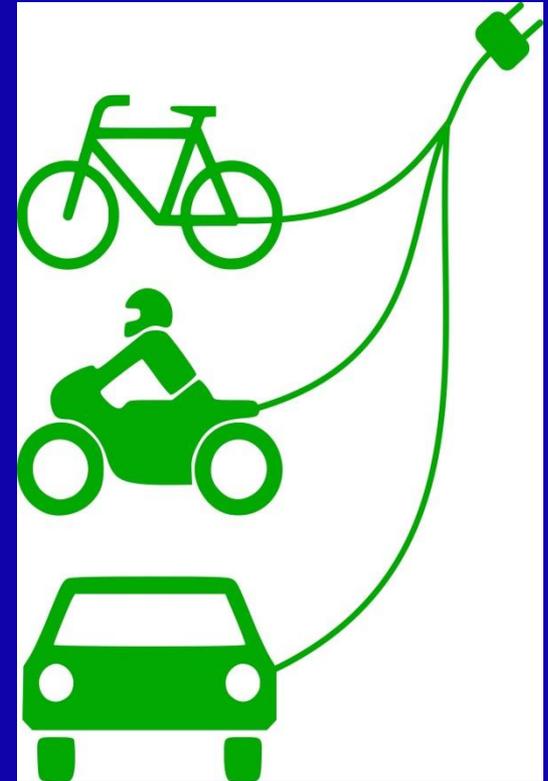
Durchschnittliche Ladezeit = 8 Stunden

### DC-Laden

### Direct Current - Gleichstrom -

max. 125 A / 200 kW

Durchschnittliche Ladezeit = 15 - 30 Minuten



# Elektromobilität

## Öffentliche Lade-Infrastruktur



Für die als Ziel gesetzte Zahl von 1.000.000 BEV's sind 70.000 öffentliche Ladepunkte zu schaffen.

Kosten pro AC-Station:  
12.000,00 EUR

Kosten pro DC-Station:  
30.000,00 EUR

**Gesamtinvestitionskosten bis 2020:  
550 Millionen EUR**

# Elektromobilität

## Private Lade-Infrastruktur



**Wall-Box**  
**(Private Kraftstrom-Steckdose)**

Da die Errichtung der notwendigen öffentlichen Ladeinfrastruktur wirtschaftlich nicht realisierbar ist, werden die Nutzer gezwungen sein, fast vollständig auf häusliche private Ladeinfrastruktur oder auf die Ladeinfrastruktur des Arbeitgebers zurückzugreifen.

# Elektromobilität

## Lade-Infrastruktur für Elektromobile in der WEG



# Elektromobilität

## Eigentümer Kugelblitz

Eigentümer Q ist Sondereigentümer eines PKW-Abstellplatzes in der Tiefgarage der WEG-Anlage Neidstr. 13. Da Q ein E-Mobil erwerben möchte, will er eine Wall-Box im Bereich seines Stellplatzes installieren lassen.

Die übrigen Wohnungseigentümer halten nichts von diesem neumodischen Quatsch.

Auch sind sie der Auffassung, dass die Installation einer Wallbox an der Wand der Tiefgarage sowie das Verlegen einer Elektrozuleitung eine genehmigungspflichtige bauliche Veränderung darstellt.

# Elektromobilität

## § 21 Abs. 4 WEG

**Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.**

# Elektromobilität

**BGH, Urt. v. 13.7.2012 – V ZR 94/11, ZMR 2012, 974**

Im Rahmen des § 21 Abs. 4 WEG besteht lediglich ein Anspruch auf ermessensgerechte Entscheidung der übrigen Wohnungseigentümer.

Ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Vornahme einer konkreten Maßnahme besteht also nur dann, wenn die begehrte Maßnahme alternativlos die einzige ist, deren Durchführung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, d.h. das Entscheidungsermessen der Wohnungseigentümer auf „Null“ reduziert ist.

**Vorliegend ist aber kein Fall einer Instandsetzung oder modernisierenden Instandsetzung gegeben!**

# Elektromobilität

## § 22 Abs. 2 S. 1 WEG

Maßnahmen gem. Absatz 1 Satz 1, die der **Modernisierung** entsprechend § 555 b Nr. 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der **Anpassung** des gemeinschaftlichen Eigentums **an den Stand der Technik** dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer i.S.d. § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.

# Elektromobilität

**AG Hannover v. 2.10.2007 - 484 C 9870/07, ZMR 2008, 250**

**Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl. 2015, § 22 Rn. 339**

**Riecke/Schmid/Drabek, WEG, 4. Aufl. 2015, § 22 Rn. 139**

**§ 22 Abs. 2 WEG gewährt eine besondere Beschlusskompetenz, mit doppelt-qualifizierter Mehrheit über Maßnahmen der Modernisierung sowie Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik zu entscheiden.**

**Beschlussfassungen mit dem Ziel, das Sondereigentum baulich zu verändern, sind mangels Beschlusskompetenz nichtig.**

**Hier geht es um eine Modernisierung des Sondereigentums und nicht um die Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums!**

# Elektromobilität

## § 22 Abs. 1 WEG

**Bauliche Veränderungen** und Aufwendungen die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

# Elektromobilität

## Sicherheitstechnische Bedenken



**Gegen die Nutzung haushaltsüblicher Elektroanschlüsse für Ladestationen bestehen erhebliche sicherheitstechnische Bedenken.**

**Die in Deutschland verbauten Elektroinstallationen sind lediglich für die übliche Nennspannung von 230 V Wechselstrom und eine Dauerbelastung von 10 Ampere ausgelegt.**

# Elektromobilität

## Sicherheitstechnische Bedenken



Bei Ladeströmen von 16 Ampere und einer Ladezeit von 8 Stunden wird die thermische Belastbarkeit der vorhandenen Installationen überschritten, was zu einer Umrüstung der elektrischen Hausinstallation, unter

Umständen (Betrieb mehrerer Wall-Boxes) sogar zur Notwendigkeit der Verstärkung des Hausanschlusses selbst führen kann.

# Elektromobilität

## § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG

Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere ...

**die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.**

## § 21 Abs. 6 WEG

Der Wohnungseigentümer, zu dessen Gunsten eine Maßnahme der in Absatz 5 Nr. 6 bezeichneten Art getroffen wird, ist zum Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verpflichtet.

# Elektromobilität

**BayObLG v. 26.9.2001 - 2Z BR 79/01, ZMR 2002, 211  
OLG Hamm v. 4.3.1993 - 15 W 295/92, NJW-RR 1993, 845  
Riecke/Schmid-Drabek, WEG, 4. Aufl. 2015, § 21 Rn. 275  
Jennißen/Heinemann, WEG, 5. Aufl. 2017, § 21 Rn. 102**

**Die Bestimmung soll grundsätzlich nur einen dem Stand der Technik entsprechenden Mindeststandard durch Schaffung eines erstmaligen Anschlusses des Sondereigentums an ein bereits bestehendes Energie- oder Medienversorgungsnetz des Objekts sicherstellen.**

**Hier vertretener Auffassung nach besteht auch ein Anspruch auf „Hochrüstung“, wenn sich ein vorhandener Versorgungsanschluss als nicht mehr ausreichend erweist (streitig).**

# Elektromobilität

**AG München v. 17.12.2014 - 482 C 12592/14, ZMR 2015, 632**

**Der Sondereigentümer eines Tiefgaragenstellplatzes hat gem. § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG einen Anspruch auf Duldung der erstmaligen ordnungsmäßigen Herstellung eines Elektroanschlusses zwecks Aufladen eines Elektroautos, und zwar bereits vor Anschaffung des Fahrzeugs.**

**Dabei schafft die Regelung des § 21 Abs. 6 WEG einen Ausgleich für eventuelle Nachteile, die den übrigen Wohnungseigentümern aus ihrer Duldungspflicht erwachsen können.**

# Elektromobilität

**LG München I v. 21.1.2016 - 36 S 2041/15, ZMR 2016, 569  
AG Berlin-Schöneberg v. 9.4.2016 - 771 C 87/14, Beck-online**

**Es besteht kein Anspruch gem. § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG auf die Herstellung eines Elektroanschlusses im Bereich des Teileigentums an einem Tiefgaragenstellplatz zwecks Aufladen eines Elektroautos.**

**Es handelt sich nicht um die erstmalige Herstellung eines Energieversorgungsanschlusses, da der Stand der Technik dies als Mindeststandard bei Stellplätzen nicht vorsieht.**

**Es handelt sich um eine störende bauliche Veränderung, da für den Fall, dass mehrere Eigentümer derartiges unternehmen, es eine nicht hinnehmbare Vielzahl von Kabeln und Leitungen gäbe.**

# Elektromobilität

**LG Hamburg, Urt. v. 17.6.2015 – 318 S 167/14, ZMR 2015, 787**

**Die Bezeichnung „Tiefgaragenstellplatz“ in der Teilungserklärung ist dahin zu verstehen, dass die Fläche nur zum Abstellen von Kraftfahrzeugen vorgesehen ist.**

**Die Nutzung als Abstellplatz für E-Fahrräder ist auch nicht weniger störend als eine Nutzung durch Kraftfahrzeuge. Insbesondere durch die Errichtung von Fahrradständern erfolgt ein Eingriff in das Gemeinschaftseigentum.**

# Elektromobilität

**LG Bremen, Urt. v. 7.10.2016 – 4 S 250/15, ZMR 2017, 83**

**AG Bremen, Urt. v. 5.8.2014 – 28 C 58/14, ZMR 2015, 968**

**Auch wenn der Kläger zwingend auf ein Elektromobil angewiesen wäre, handelt es sich gleichwohl um eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums, wenn er im Außenbereich eine E-Mobil-Box installieren lässt.**

**Zwar kann in analoger Anwendung des § 554 a BGB ein Rechtsanspruch auf Genehmigung bestehen, allerdings müsste sich der Kläger dann immer noch dem Dispositionsrecht der übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich der technischen, örtlichen und optischen Ausgestaltung beugen.**

# Elektromobilität

## Saft für alle?

Da die Wohnungseigentümer A, B, C und D sich mit dem Gedanken tragen, jeweils ein E-Mobil anzuschaffen und auch weitere Eigentümer dies planen, soll im Gemeinschaftseigentum eine Strom-Tankstelle installiert werden.

# Elektromobilität

## § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG

Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere ...

die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.

**Greift nicht, da nur ein Anspruch auf Duldung der Herstellung der Energieversorgung des Sondereigentums erfasst wird.**

# Elektromobilität

## § 22 Abs. 2 S. 1 WEG

Maßnahmen gem. Absatz 1 Satz 1, die der **Modernisierung entsprechend § 555 b Nr. 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches** oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer i.S.d. § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.

# Elektromobilität

## § 555 b BGB

Modernisierungsmaßnahmen sind **bauliche Veränderungen**,

1. durch die **in Bezug auf die Mietsache Endenergie** nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. **durch die nicht erneuerbare Primärenergie** nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der **Wasserverbrauch** nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der **Gebrauchswert der Mietsache** nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die **allgemeinen Wohnverhältnisse** auf Dauer verbessert werden.

# Elektromobilität

**Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl. 2015, § 22 Rn. 343j**

**Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl. 2015, § 22 Rn. 170**

**Die Einsparung von Endenergie muss sich unmittelbar auf das Wohnungseigentum beziehen.**

**Die Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie oder klimaschützende Maßnahmen müssen sich aber nicht unmittelbar auf das Wohnungseigentum beziehen.**

**Bei der Herstellung eines Stromversorgungsanschlusses für ein Elektroauto handelt es sich auch wohl kaum um eine Maßnahme, die eine Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie bewirkt bzw. um keine Maßnahme des Klimaschutzes.**

# Elektromobilität

## § 22 Abs. 2 S. 1 WEG

Maßnahmen gem. Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 555 b Nr. 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der **Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik** dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer i.S.d. § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.

## Hessische Garagenverordnung

### § 2 Abs. 3 HessGaV (ab 1.1.2015)

Garagen müssen eine ausreichende Anzahl von Einstellplätzen haben, die über einen Anschluss an Ladestationen für Elektrofahrzeuge verfügen.

Der Anteil dieser Einstellplätze bezogen auf die Gesamtzahl der Einstellplätze muss mindestens 5 Prozent betragen.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einstellplätze von Wohnungen, die über eine Stromversorgung verfügen, die für die Installation von Kraftfahrladestationen geeignet ist.

# Elektromobilität

**LG München I v. 23.6.2014 - 1 S 13821/13, ZMR 2014, 920  
Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl. 2015, § 22 Rn. 340 u. 368**

**Ein Rechtsanspruch des einzelnen Eigentümers auf  
positive Beschlussfassung und Durchführung von  
Maßnahmen der Modernisierung besteht nicht.**

## Die Gesetzesinitiative

**Bundesrat**

Drucksache **340/16**

21.06.16

### **Gesetzesantrag**

der Freistaaten **Bayern, Sachsen**

---

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität**

#### **A. Problem und Ziel**

##### **I. Förderung der Barrierefreiheit**

Der fortschreitende demographische Wandel erfordert die Förderung altersgerechten Wohnens. Bis zum Jahr 2030 wird mindestens jeder vierte Bürger in Deutschland über 64 Jahre alt sein (Statistisches Bundesamt, Bevölkerung Deutschlands bis 2060, 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, S. 19). Bis zum Jahr 2030 wird daher mit einem Anstieg des Bedarfs auf rund 3,6

## Aktueller Gesetzesentwurf

**Deutscher Bundestag**  
**18. Wahlperiode**

**Drucksache 18/10256**  
09.11.2016

**Gesetzesentwurf**  
**des Bundesrates**

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentums-  
gesetzes und des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Förderung der  
Barrierefreiheit und Elektromobilität**

**A. Problem und Ziel**

**I. Förderung der Barrierefreiheit**

Der fortschreitende demographische Wandel erfordert die Förderung altersgerechten Wohnens. Bis zum Jahr 2030 wird mindestens jeder vierte Bürger in Deutschland über 64 Jahre alt sein (Statistisches Bundesamt, Bevölkerung Deutschlands bis 2060, 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, S. 19). Bis zum Jahr 2030 wird daher mit einem Anstieg des Bedarfs auf rund 3,6 Millionen altersgerechter

Vorbereitung - wird durch



**Jetzt ist der  
Durchblick da!**