

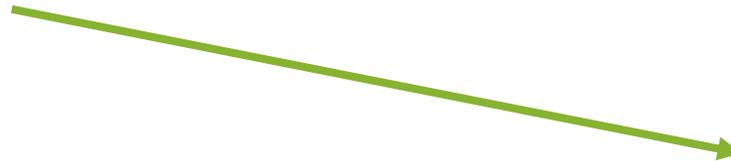
Ladelösungen in Tiefgaragen

Fachgespräch E-Mobilität am 27. Oktober 2020

Herzlich Willkommen

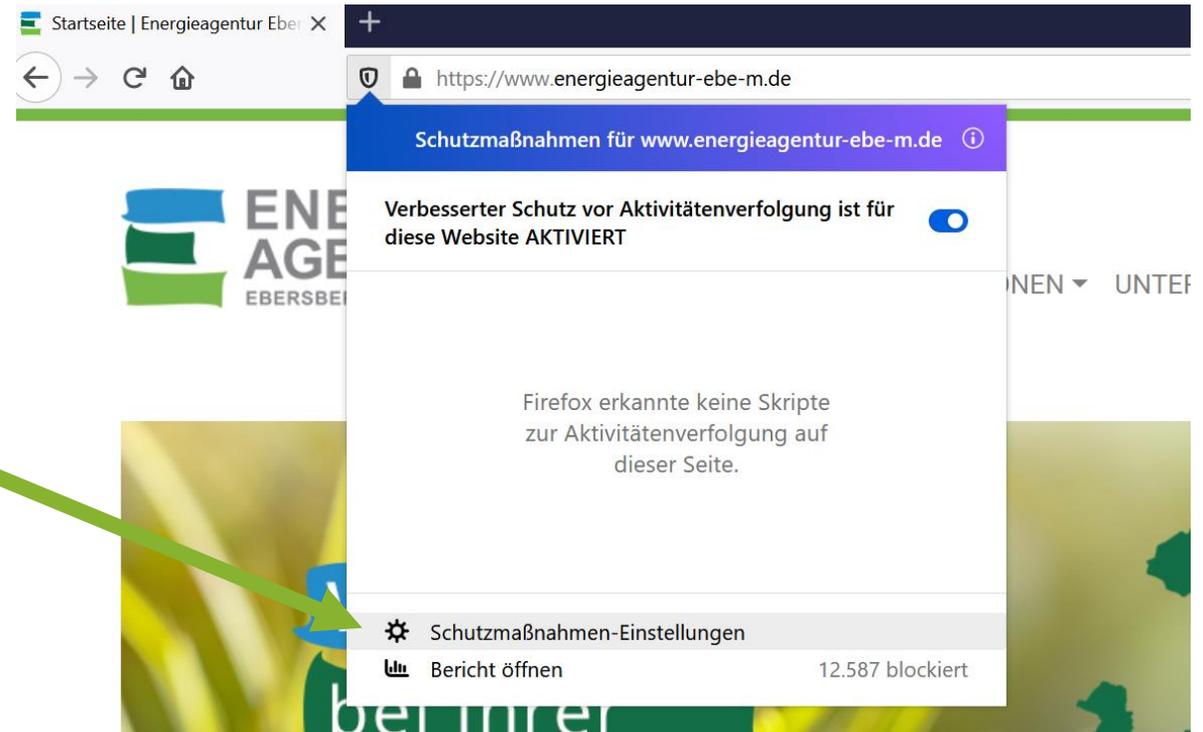
Dies ist ein Webinar, das heißt:

- Sie sollten uns hören und sehen!
- Wir sehen Sie nicht!
- Wir hören Sie nicht!
- Sie können auch die anderen Teilnehmer nicht sehen oder hören!
- Eine Kommunikation mit den Moderatoren ist über die Chat-Funktion (unten rechts) möglich:



Sie haben Audio- oder Videoprobleme?

- Welchen Browser verwenden Sie? Wir empfehlen Mozilla Firefox oder Google Chrome. Bei Internet Explorer kann es zu Problemen kommen!
- Haben Sie Ihrem Browser die Berechtigung zur Audio- und Videowiedergabe erteilt?
- **Nichts hilft? Dann laden Sie die Seite neu (Taste „F5“)** oder schließen Sie die Seite und loggen sich erneut ein!



Programm

- 19.00 Uhr **Begrüßung**
Lisa Huber, Energieagentur Ebersberg-München
- 19.05 Uhr **WEG wird zu WEMoG: Die wichtigen Änderungen für E-Mobilisten**
Felix Wiesenberger, Energieagentur Ebersberg-München
- 19.15 Uhr **Good Practice Beispiel: Ladesäuleninstallation aus Sicht eines Nutzers**
Peter Kraume, WEG Eggerfeld in Ebersberg
- Ladelösung in der WEG Eggerfeld und das System von YourCharge**
Christian Brandes, YourCharge

Programm

- 19.40 Uhr **Ladelösungen in Tiefgaragen von Anbietern aus der Region**
- Michael Janout, Stadtwerke München
Michael König, Frequentum
Thomas Klug, EAutoLader
Ludwig Wimmer, Reev
Roland Esser & Sven Neumann, The Mobility House
- 20.45 Uhr **Q&A: Referenten beantworten Ihre Fragen**
- 21.00 Uhr **Ende der Veranstaltung**



Vom WEG zum WEMoG

Reformvorhaben des Wohneigentumsgesetzes von 1951

Wichtiger Hinweis!

Dieser Vortrag dient dem **unverbindlichen Informationszweck** und ist **keine Rechtsberatung** im eigentlichen Sinne.

Der Inhalt dieses Angebots kann und soll eine individuelle und verbindliche Rechtsberatung, die auf Ihre spezifische Situation eingeht, nicht ersetzen.

Insofern verstehen sich alle angebotenen Informationen ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Inhalt

- Historie
- Aktuelle Rechtslage
- Der WEMoG-Entwurf
 - Was hat sich geändert?
 - Was bedeutet das für die Ladeinfrastruktur?
 - Wer übernimmt die Kosten?
 - Welche Änderungen gibt es für Mieter und Vermieter?
- Die nächsten Schritte

Historie

- 2016: Einstimmiger Beschluss des Gesetzentwurf Drucksache 340/16: („...zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität“)
- 2018: Einbringung in Bundestag verhindert, dafür zuerst zur Diskussion in Bund-Länder-Arbeitsgruppe
- 2019/08: Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe und Überarbeitung Gesetzentwurf
- 2019/12: Aufschub auf 2020
- 2020/01: Referentenentwurf aus dem Bundesjustizministerium zum WEMoG
- 2020/03: Beschluss des Gesetzentwurfs durch die Bundesregierung
- 2020/10: Verabschiedung durch Bundestag und Bundesrat, geplantes Inkrafttreten: 1. Dezember 2020

Das aktuelle WEG

Wie war die bisherige Lage?

LG München I, Endurteil v. 21.01.2016 – 36 S 2041/15 WEG:

1. Der Sondereigentümer eines Tiefgaragenstellplatzes hat **grundsätzlich keinen Anspruch** gegen die anderen Eigentümer auf Zustimmung zur Einrichtung eines Elektroanschlusses (hier: Anbringung einer Leitung vom Verteilerkasten und Errichtung einer Steckdose) zum Aufladen eines Elektroautos an seinem Stellplatz.
2. Es handelt sich grundsätzlich um eine bauliche Maßnahme, die die (freiwillige) **Zustimmung aller Wohnungseigentümer** voraussetzt, möglicherweise auch um eine Modernisierung.
3. Ein Anspruch auf Zustimmung ergibt sich weder aus § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG, der nur den Mindeststandard entsprechend dem Stand der Technik ermöglicht, noch aus einer Abwägung zwischen der **Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer** nach § 14 WEG und dem Interesse des Klägers an einer modernen, umweltfreundlichen Technologie.
4. **Lademöglichkeiten** für Elektroautos an einzelnen Tiefgaragenstellplätzen **gehören derzeit nicht zum technischen Mindeststandard** iSd § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG.

Der WEMoG-Entwurf

Was hat sich geändert?

Anspruch jeden Eigentümers auf Gestattung von Umbaumaßnahmen auf eigene Kosten inkl. selbst getragener Folgekosten. Mögliche Umbaumaßnahmen sind:

- Barrierefreier Aus- und Umbau
- Maßnahmen des Einbruchschutzes
- Einbau einer Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge
- Verlegung eines Glasfaseranschlusses

Für den Beschluss zur Errichtung von Ladeinfrastruktur an Stellplätzen reicht bei Eigentümerversammlungen künftig eine einfache Mehrheit.

Der WEMoG-Entwurf

Was bedeutet das für die Ladeinfrastruktur?

Einbau von Wallboxen muss weiterhin beschlossen werden, darf aber in der Regel nicht verwehrt werden. EV darf aber auf die Durchführung der Maßnahme Einfluss nehmen - z.B. um zu beschließen, dass die Baumaßnahme durch die Gemeinschaft organisiert wird, um den baulichen Zustand der TG im Blick zu behalten.

Einbau einer Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge (auch für Zweiräder):

- Installation der Wallbox
- Verlegen von Kabeln, auch durch Gemeinschaftseigentum
- Eingriffe in die Stromversorgung

Aber: Stellplatz muss fest zugewiesen sein!

Der WEMoG-Entwurf

Wer übernimmt die Kosten?

Kosten (auch bei Änderungen an der Hausinstallation) müssen von den bauwilligen Eigentümern getragen werden – die EV kann aber eine abweichende Kosten- oder Nutzenverteilung beschließen. D.h. Eigentümer, die die Anlage nicht nutzen, müssen auch nichts zahlen.

Für nachträglich einsteigende Eigentümer kann aber beschlossen werden, dass sich diese an den Kosten anteilmäßig beteiligen müssen.

Wichtig: Klärung der Kostenstruktur bei möglicherweise anfallendem Ausbau des Netzanschlusses. Vermeidung der Problematik „Einer zahlt für alles.“

Der § 554 BGB-Entwurf

Welche Änderungen gibt es für Mieter und Vermieter?

Anspruch jeden Mieters auf den Einbau einer Ladestation an dessen Stellplatz.

Verweigerung durch Vermietenden nur möglich, ...

- ... durch die eigene Verpflichtung, eine entsprechende Lademöglichkeit zu schaffen,
- ... wenn das eigene Interesse am unveränderten Erhalt des Gebäudes überwiegt,
- ... wenn die bauliche Veränderung dem Vermietenden auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann,
- ... oder wenn das Rückbaurisiko nicht abgesichert ist. Der Mieter kann sich aber zu einer gesicherten Sicherheitsleistung verpflichten, um dies zu gewährleisten.

Ansprüche der Vermietenden kaum berücksichtigt.

**Gesetzliche Hürde genommen –
was nun?**

Nächste Schritte

- Welche Ladestation / Wallbox mit wie viel Leistung sollte ich wählen?
- Welche Absicherung brauche ich?
- Kann das der Hauselektriker?
- Welche Kosten kommen auf mich zu?
- Welche Förderungen gibt es?
- Reicht der Stromanschluss aus?
- Was passiert bei der Installation von weiteren Wallboxen?
- Brauchen wir ein Lastmanagement?

Programm

- 19.00 Uhr **Begrüßung**
Lisa Huber, Energieagentur Ebersberg-München
- 19.05 Uhr **WEG wird zu WEMoG: Die wichtigen Änderungen für E-Mobilisten**
Felix Wiesenberger, Energieagentur Ebersberg-München
- 19.15 Uhr **Good Practice Beispiel: Ladesäuleninstallation aus Sicht eines Nutzers**
Peter Kraume, WEG Eggerfeld in Ebersberg
- Ladelösung in der WEG Eggerfeld und das System von YourCharge**
Christian Brandes, YourCharge

Programm

- 19.40 Uhr **Ladelösungen in Tiefgaragen von Anbietern aus der Region**
- Michael Janout, Stadtwerke München
Michael König, Frequentum
Thomas Klug, EAutoLader
Ludwig Wimmer, Reev
Roland Esser & Sven Neumann, The Mobility House
- 20.45 Uhr **Q&A: Referenten beantworten Ihre Fragen**
- 21.00 Uhr **Ende der Veranstaltung**

Felix Wiesenberger

Energieagentur Ebersberg-München gGmbH

Tel: +49 (0) 8092 3309037

Mail: felix.wiesenberger@ea-ebe-m.de

www.energieagentur-ebe-m.de

Peter Kraume

WEG Eggerfeld

Tel: +49 (0) 151 12728505

Mail: peter.kraume@gmx.de

Christian Brandes

YourCharge GmbH

Tel: +49 (0) 8092 3018875

Mail: kontakt@yourcharge.eu

www.yourcharge.eu

Michael Janout

Stadtwerke München

Tel: +49 (0) 89 23614401

Mail: e-mobil@swm.de

www.swm.de/e-mobil-privat

Michael König

Frequentum GmbH

Tel: +49 (0) 89 46135499

Mail: info@frequentum.com

www.frequentum.com

Thomas Klug

EAutoLader GmbH

Tel: +49 (0) 8641 6922316

Mail: mail@eautolader.de

www.eautolader.net

Ludwig Wimmer

Reev GmbH

Tel: +49 (0) 89 21538970

Mail: ludwig.wimmer@reev.com

www.reev.com

Roland Esser, Sven Neumann

The Mobility House

Tel: +49 (0) 89 4161430101

Mail: roland.esser@mobilityhouse.com

www.mobilityhouse.com

Quellen

<https://www.electrive.net/2020/05/16/bundesrat-ist-fuer-foerderung-von-e-mobilitaet-in-immobilien/>

[https://www.gesetze-bayern.de/\(X\(1\)S\(dzom2svl5mbl31j4h1b4zszy\)\)/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2016-N-103463](https://www.gesetze-bayern.de/(X(1)S(dzom2svl5mbl31j4h1b4zszy))/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2016-N-103463)

<https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/WEModG.html>

<https://www.electrive.net/2019/12/13/weg-reform-wird-fruehestens-2020-beschlossen/>

<https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/elektromobilitaet-bau-von-privaten-e-ladestationen-soll-leichter-werden/25431226.html>

<https://www.electrive.net/2020/09/18/bundestag-beschliesst-weg-aenderung-ab-november-2020/>

<https://www.prometheus-recht.de/e-mobilitaet-in-miet-und-weg-immobilien-die-reform-kommt/>