

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0194]

Ladestation für Elektroautos!

Lademöglichkeiten für Elektroautos gehören – jedenfalls derzeit – nicht zu einem Mindeststandard, auf den jeder Eigentümer entsprechend § 21 V Nr. 6 WEG einen Anspruch hat. Wegen der Betroffenheit des Gemeinschaftseigentums bedarf eine solche Maßnahme der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

AG Mitte (Berlin),
Urteil vom 19.03.2018, 26 C 55

Der Fall:

Die Parteien streiten über die Gültigkeit von verschiedenen Beschlüssen, welche durch die Wohnungseigentümergeinschaft abgelehnt wurden.

Zu TOP 12 beantragte der klagende Wohnungseigentümer, dass die Eigentümerversammlung u. a. beschließt, dem jeweiligen Sondereigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 4 gemäß Aufteilungsplan die Vornahme einer baulichen Veränderung, nämlich der Errichtung einer Ladestation für einen Elektro-Pkw zu genehmigen. Der Beschlussantrag wurde von der Wohnungseigentümergeinschaft mehrheitlich abgelehnt.

Der klagende Wohnungseigentümer meinte, er habe einen Anspruch auf Errichtung der Ladestation für ein Elektrofahrzeug, was sich aus § 21 Abs. 6 Ziffer 6 WEG ergeben würde.

Dort heißt es: 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.

Das Problem:

In der Praxis gibt es noch nicht viele Gerichtsentscheidungen, die sich mit dem Thema Ladestation für Elektroautos auseinandersetzen. In den bereits ergangenen Entscheidungen geht man allerdings davon aus, dass es sich bei der Installation einer Ladestation für Elektroautos – insbesondere bei Individualinteresse eines Wohnungseigentümers - noch um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG handelt und somit die Zustimmung der benachteiligten Wohnungseigentümer erforderlich ist.

Die Entscheidung des Amtsgerichtes:

Das Gericht gab der Wohnungseigentümergeinschaft Recht. Der klagende Wohnungseigentümer hat keinen Anspruch auf Vornahme einer baulichen Veränderung, nämlich der Errichtung einer Ladestation für einen Elektro-PKW.

Dies folgt schon nicht aus § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG. Nach dieser Vorschrift gehört es zur ordnungsmäßigen Verwaltung, dass die Wohnungseigentümer alle Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind, dulden. Hierdurch soll ein gewisser Mindeststandard der einzelnen Wohnung entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik ermöglicht werden. Lademöglichkeiten für Elektroautos gehören – jedenfalls derzeit – aber gerade (noch) nicht zu einem solchen Mindeststandard.

Demgemäß ist der Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektroauto an § 22 I WEG der Baulichen Veränderung zu messen. Danach können bauliche Veränderungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, der durch die geplante Maßnahme einen Nachteil erleidet. Wegen der Betroffenheit des Gemeinschaftseigentums müssen vorliegend alle Wohnungseigentümer zustimmen.

Praxis-Tipp:

Es bleibt zu hoffen, dass der Gesetzgeber mit der anstehenden Novellierung das WEG-Gesetz vereinfacht, so dass Wohnungseigentümer leichter in den Genuss kommen, eine Ladestation für ihr Elektroauto anzuschaffen bzw. einzubauen. Ein erster Gesetzesentwurf (Drucksache 19/401) zu dem Thema liegt bereits vor und kann kostenlos im Internet heruntergeladen werden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ