

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [278]

Eigenmächtiger Einbau von Ladestation für ein Elektroauto?

Der eigenmächtige Einbau einer Ladestation (Wall-Box nebst Aufputz-Verkabelung) für ein Elektroauto in der Tiefgarage einer WEG-Anlage stellt eine bauliche Veränderung dar. (...)

Bereits das Verlegen des Stromkabels und die Verbindung zu dem Hausanschlussraum stellen einen nicht unerheblichen Nachteil für die übrigen Eigentümer dar. (...)

Auch im Vorgriff auf § 20 Abs. 2 WEMoG muss das Verfahren weder ausgesetzt noch die Ladestation geduldet werden.

LG Düsseldorf, Urt.v. 04.08.2020, Az. 25 S 134/19

Der Fall:

Einem Eigentümer gehören in der Tiefgarage die Stellplätze 2 und 3.

Im Jahr 2018 brachte dieser Eigentümer an der Wand der beiden TG-Stellplätze eine Wallbox – Elektroladestation an. Die Versorgung der Wallbox erfolgt über Stromkabel. Ein Gestattungsbeschluss der WEG lag nicht vor.

In einer danach stattfindenden Eigentümerversammlung, wurde die Installation der Ladestation abgelehnt und die Verwaltung beauftragt, den betroffenen Eigentümer zum Rückbau der Ladestation aufzufordern bzw. ermächtigt, einen Rechtsanwalt hiermit zu beauftragen.

Das Problem:

Bereits das LG München I hatte 2016 entschieden, dass ein Eigentümer keinen Anspruch gegen seine Miteigentümer auf Installation einer Ladestation in der

Tiefgarage hat (LG München I, Urteil vom 21.01.2016, 36 S 2041/15). Auch gehört die Ladestation nicht zum Mindeststandard (AG Mitte, Urt. v. 19.3.2018 – 26 C 55/17).

Die Antragssteller sind wohl davon ausgegangen, dass durch die anstehende WEG-Reform, die einen Anspruch der Wohnungseigentümer begründen soll, kein Anspruch auf Beseitigung besteht und installierte einfach mal die Ladestationen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Mit der Maßnahme wurde eine Veränderung des Gemeinschaftseigentums vorgenommen.

Hierbei genügt es bereits, wenn ein Stromkabel auf Putz an den Wänden als gemeinschaftliches Eigentum verletzt wird. Insgesamt handelt es sich - unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage – um eine Bauliche Veränderung, wonach alle nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer zustimmen müssen. Diese Zustimmungen lagen nicht vor.

Ein Vertrauenstatbestand dergestalt, dass der beklagte Wohnungseigentümer sich darauf verlassen durfte, eine eigenmächtige Installation einer Ladestation sei vom Gesetzgeber gewollt und damit ohne Weiteres zulässig, wird durch das laufende Gesetzgebungsverfahren nicht begründet.

Praxis-Tipp:

Am 01.12.2020 wird das neue WEMoG in Kraft treten.

Nach den neuen Vorschriften steht jedem Wohnungseigentümer zwar der Individualanspruch zu, die Installation einer Ladestation für Elektroautos zu verlangen,

allerdings entscheidet die WEG über die Modalitäten der Maßnahmen.

Drucksache 19/18791, S. 61:

„Dieser Anspruch bezieht sich aber nur auf das „Ob“ der Maßnahme; über das „Wie“ entscheiden die Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung (vergleiche § 20 Absatz 2 Satz 2).“

Danach können die bauwilligen Eigentümer nicht einfach hergehen und die Installation so durchführen, wie es für sie am wirtschaftlich sinnvollsten erscheint.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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