

Ladestation im Wohnungseigentum

Stand WEG Novelle 2022

Voraussetzungen:

- Anschluss an bestehende Einrichtung nicht möglich oder zumutbar
- Auf Abstellplatz oder Garage im (Zubehör-) Wohnungseigentum
- Errichtungs-, Strom-, Wartungs- und Erhaltungskosten einer Ladestation liegen beim jeweiligen Eigentümer/Errichter
- allenfalls befristete Nutzung der Ladestation

Wichtig: Sollte die gegebene Anschlusskapazität nicht ausreichend sein, so ist ein Nachkauf von Netz-/Stromkapazität erforderlich, um eine Überlastung des Stromnetzes auf der Liegenschaft hintanzuhalten. Die Entscheidung zum Nachkauf der Netzkapazität bzw. die Entscheidung zur Tragung der hierfür anfallenden Kosten, ist von der Eigentümergemeinschaft zu treffen.

Sollte sich die Eigentümergemeinschaft zu einem späteren Zeitpunkt dafür entscheiden, eine allgemeine Ladevorrichtung zu errichten, kann von dieser ergänzend beschlossen werden, dass ihre individuelle Ladestation ohne Kostenersatz frühestens 5 Jahre nach Errichtung zu entfernen ist, wenn die elektrische Versorgung der Liegenschaft durch die gemeinsame Ladevorrichtung besser genutzt werden kann (Lastmanagement).

Bei dieser Beschlussfassung wären Sie von der Stimmabgabe ausgeschlossen.

Sie müssen für Ihr Vorhaben die Zustimmung aller Miteigentümer (**einstimmig/100%**) einholen. Aus Beweisgründen empfehlen wir die Zustimmungen schriftlich einzuholen. Hierzu ist es durchaus von Vorteil, wenn Sie im Schreiben anführen, dass Sie als Eigentümer selbstverständlich für sämtliche Errichtungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten aufkommen und diese Kosten nie zu Lasten der Hausgemeinschaft ergehen werden, außer es ist der Nachkauf für die Leistungsverstärkung notwendig (wie oben beschrieben).

Für das Langsamladen bis 5,5 kW hat der Gesetzgeber mit der letzten Novelle des WEG auch eine Zustimmungsfiktion der anderen Miteigentümer etabliert, die wie folgt ausgestaltet ist:

- Schriftliche Verständigung aller Wohnungseigentümer über die geplante Änderung (auch per E-Mail)
- Klare und verständliche Beschreibung der geplanten Änderung (Was, Wie, Wo,...; Ladeleistung, Phasen, Leitungsführung, Kostentragung,...) – je genauer, desto besser
- Hinweis auf die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs, nämlich dass die Zustimmung zu der beschriebenen Maßnahme als erteilt gilt, wenn nicht binnen 2 Monaten widersprochen wird, und dass ein Widerspruch auf Papier oder in dauerhaft speicherbarer elektronischer Form (z.B. Mail) übermittelt werden muss.

Sollten Sie nicht alle Zustimmungen oder doch einen Widerspruch erhalten, so können Sie die Ersetzung der Zustimmungen auch beim Außerstreitgericht beantragen.

Ebenso ist zu berücksichtigen, dass – sollte durch eine Sanierung der allgemeinen Teile die Ladestation für eine gewisse Dauer entfernt werden müssen - Sie als Eigentümer/Errichter für die Folgemehrkosten aufkommen müssen.

Für die Übermittlung der Kontaktdaten Ihrer Miteigentümer, ist es uns als Verwaltung lediglich gestattet, Ihnen eine Eigentümerliste samt Postanschrift zukommen zu lassen.

Salzburg Wohnbau GmbH
FN 212888x
Landesgericht Salzburg
UID/ATU 52871806

Berufsverband
Wirtschaftskammer Salzburg

