Tanken in der Tiefgarage

Wer ein E-Auto fährt, möchte es auch in seiner privaten Garage mit Strom versorgen. In Mehrfamilienhäusern muss die Eigentümergemeinschaft dies jedem Einzelnen ermöglichen. Oft ist das aber gar nicht so einfach.

Noch im Jahr 2019 monierte der ADAC: „E-Laden in privaten Tiefgaragen ist fast unmöglich!“ Vermieter wie auch Eigentümergemeinschaften lehnten es häufig ab, zusätzliche Stromleitungen für E-Ladestationen installieren zu lassen*. Das ist heute nicht mehr möglich: „Jeder Eigentümer und jeder Mieter hat einen Rechtsanspruch, an seinem Stellplatz auf eigene Kosten eine Lademöglichkeit für sein E-Auto zu schaffen“, sagt Michael Nack, Rechtsreferent beim Verband Wohnen im Eigentum e. V. Grundlage für die neue Gestaltungsfreiheit ist das reformierte Wohnungseigentumsgesetz (WEG), das das Miteinander im Mehrfamilienhaus regelt. Wer sich ein E-Auto wünscht, sollte aber nicht gleich auf eigene Faust Handwerker rufen. Anrecht hin oder her, die Eigentümergemeinschaft hat ein Wörtchen mitzureden.

Gute Vorbereitung spart Zeit Wie die Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchgeführt werden und von wem, entscheidet immer noch die Eigentümergemeinschaft. Wer künftig ein E-Auto am eigenen Parkplatz in der Tiefgarage laden möchte, muss also langfristig planen. Denn die Eigentümerversammlung, auf der man sein Anliegen vortragen kann, findet schließlich nur einmal im Jahr statt. „Suchen Sie Mitstreiter in der Hausgemeinschaft und informieren Sie sich umfassend über die technischen Anforderungen“, empfiehlt Rechtsexperte Nack. Wenn die meisten Fragen der Miteigentümer beantwortet werden können, gibt die Gemeinschaft vielleicht gleich in der ersten Sitzung grünes Licht. Wahrscheinlicher ist es aber, dass vor dem Beschluss noch Details zu klären sind. Muss der E-Auto-Freund dann etwa die nächste Eigentümerversammlung in einem Jahr abwarten, bis er loslegen darf? Nicht unbedingt. Über einzelne Fragen kann die Gemeinschaft auch per E-Mail abstimmen. Bei diesem sogenannten Umlaufbeschluss müssen per Gesetz allerdings alle Eigentümer zustimmen. „Auf der Versammlung kann und sollte man in diesem Fall vereinbaren, dass für die anstehende Entscheidung die einfache Mehrheit genügt“, rät Nack.

Gleiche Rechte für Nachzügler Selbst in modernen Wohnanlagen ist die Stromversorgung nicht dafür ausgelegt, dass an allen Parkplätzen gleichzeitig getankt werden kann. In der Praxis lief das oft so: Wenn fünf Ladepunkte möglich waren, sollten die fünf Eigentümer zum Zuge kommen, die sich zuerst für eine Wallbox entschieden hatten. Rechtlich ist das nicht zulässig. „Alle Eigentümer haben einen gleichberechtigten Anspruch auf eine Ladestation“, betont Rechtsexperte Nack. Die Eigentümergemeinschaft muss eine Lösung schaffen, damit auch Nachzügler partizipieren können. Möglich wäre das z. B. mit einem Lastenmanagement-System, einem Gerät, das die lieferbare Strommenge gerecht auf alle tankenden Wagen verteilt. Je mehr Autos zur selben Zeit an den Steckdosen hängen, um so länger dauert ein Ladevorgang. Alternativ könnte man die Stromversorgung im Haus erweitern. Die Kosten dafür müssen alle Wallbox-Besitzer zahlen, auch wenn sie zuvor schon investiert hatten. Weitsichtige Planung ist daher wichtig (siehe unten).

In Deutschland stehen rund 28.000 Ladestationen für E-Autos bereit. Knapp ein Viertel befindet sich auf privaten Parkplätzen. Je nach Ausführung können auch mehrere Fahrzeuge an einer Ladestation tanken.

FOTO: SHUTTERSTOCK/LIGHTPOET

Sonnenenergie laden Bei hohen Strompreisen lohnt sich eine Photovoltaikanlage, die Energie günstig liefert. Einen klaren Rechtsanspruch, Strom auf dem Dach eines Mehrparteienhauses zu erzeugen, gibt es aktuell nicht**. Ob Solarmodule aufs Haus montiert werden, entscheidet ebenfalls die Eigentümergemeinschaft. Bis vor Kurzem mussten noch alle Eigentümer zustimmen, wenn es um bauliche Veränderungen ging. „Nach der Gesetzesreform kann schon die einfache Mehrheit eine Modernisierung beschließen“, sagt Jurist Michael Nack. Wer gegen die Maßnahme votiert hat, muss sich dafür nur in Ausnahmefällen an den Kosten beteiligen (siehe Kasten rechts). Ohne Zustimmung der Miteigentümer dürfen Mini-Solaranlagen auf Balkon und Terrasse aufgestellt werden. Diese liefern genug Strom, um etwa den Akku eines E-Bikes zu laden. ***nw***

Mehrfamilienhaus: Jeder Eigentümer sollte diese neuen Regeln aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) kennen:

Die Eigentümergemeinschaft kann schneller Beschlüsse fassen:

- Ganz gleich, wie viele Miteigentümer erscheinen, die Eigentümerversammlung ist jetzt immer beschlussfähig. Die Teilnahme wird daher deutlich wichtiger.
- Außerhalb einer Versammlung darf – mit einem sogenannten Umlaufbeschluss – erstmals auch per E-Mail abgestimmt werden. Früher ging das nur schriftlich.

Sanierung, Modernisierung und Umbau lassen sich leichter durchsetzen:

- Schon mit einfacher Mehrheit (mehr Ja-Stimmen als Nein-Stimmen) der Anwesenden (!) können viele bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum beschlossen werden. Bisher mussten in der Regel alle Eigentümer zustimmen.
- Die Kosten für eine Maßnahme tragen nun grundsätzlich nur noch diejenigen, die dafür gestimmt haben. Wer nicht zahlt, darf die Installation (z. B. Solaranlage) auch nicht nutzen.
- Zwei Ausnahmen: Alle Eigentümer zahlen, wenn sich die Investition innerhalb eines laut Gesetz „angemessenen Zeitraums“ amortisiert. Gleiches gilt, wenn mehr als zwei Drittel der Anwesenden dafür stimmen und diese mehr als die Hälfte der Eigentumsanteile halten.

Es besteht ein Rechtsanspruch, Folgendes auf eigene Kosten durchzuführen:

- Wohnbarrieren beseitigen
- Einbau einer Ladestation für elektrisch betriebene Fahrzeuge
- Verbesserung des Einbruchschutzes
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet legen

QUELLE: DAS HAUS

Lademöglichkeit für jeden Parkplatz schaffen

Verbrenner sollen runter von den Straßen. Das ist ein erklärtes Ziel der EU-Umweltpolitik. Ob ein Verbot für Neuzulassungen von Wagen, die Benzin oder Diesel tanken, bereits 2030 kommt oder später, ist noch unklar. Sicher ist, dass die Anzahl der E-Autos in den kommenden Jahren deutlich zunehmen wird – und damit auch der Wunsch, Autos in privaten Tiefgaragen aufladen zu können. Fünf Ladeplätze in einer Tiefgarage für 20 Parteien dürften in Zukunft nicht ausreichen. Eigentümergemeinschaften sollten so planen, dass perspektivisch sämtliche Stellplätze mit Strom versorgt werden können. Und am besten beteiligen sich alle an den Kosten für die Infrastruktur. Denn es wird wesentlich teurer, wenn die Stromversorgung in einigen Jahren an ihre Grenzen stößt und neue Installationen notwendig werden.

Zusammen stark *Die Eigentümergemeinschaft überzeugt man leichter in der Gruppe. Suchen Sie sich daher Mitstreiter, die auch ein Interesse an E-Mobilität haben. So lässt sich die Vorbereitung auf mehrere Schultern verteilen: Informieren Sie sich genau über die technischen Anforderungen und holen Sie Kostenvoranschläge von Fachfirmen ein. Auf der Eigentümerversammlung stellen Sie gemeinsam ihr Projekt vor. Als Gruppe erreichen Sie auch schneller eine Mehrheit.*

Michael Nack, Rechtsreferent und Syndikusrechtsanwalt beim Verband Wohnen im Eigentum e.V.

FOTO: WOHNEN IM EIGENTUM E.V.

* ADAC-Umfrage, Februar/März 2019

** Der Rechtsanspruch auf Lademöglichkeit eines E-Autos (WEG § 20) könnte bei weiter Auslegung des Gesetzes auch eine Solaranlage umfassen, die den Strom für E-Mobilität liefert.