

Dr. Kurt Klassen

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Landeshauptstadt München

Wärme  
Energieeffizienz  
Lüftung/Klima  
Gebäudekonzepte  
Dämmung  
Regenerative Energien  
Strom/Licht  
Richtlinien, Normen, Gesetze  
Qualität  
Wasser  
Finanzierung, Förderung  
Kommunikation, Marketing  
Software

**Teilnahme kostenfrei**  
Teilnahmebestätigung  
kostenpflichtig

# Fachforum


30.11.2016

## Errichtung von Ladestationen

■ Bauliche Voraussetzungen und  
Möglichkeiten

**Elektroladestationen im Mietrecht und im WEG-Recht**  
Dr. Kurt Klassen, Rechtsanwaltskanzlei Dr. Kainz & Partner  
mbB, München



 Bauzentrum  
München

 Bauzentrum  
München

RA DR. KURT KLASSEN

Telefon:(089) 21 66 66 -50  
Telefax:(089) 26 01 04 - 05

Maximiliansplatz 18/1  
D - 80333 München  
kk@ra-klassen.de  
www.bkm-muenchen.de

in Bürogemeinschaft mit  
RA KARL SCHWAB  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
RA DR. NILS KLEINE-MÖLLER

Kooperationspartner für  
privates Baurecht, Archi-  
tekten- und Vergaberecht:

DR.KAINZ & PARTNER mbB  
Maximiliansplatz 18/III  
D - 80333 München

# SE 12.16 Es wird Zeit

DER KÄMPF BEIHER

Sicher ist der Strukturwandel und kommen. Viel Zeit bleibt der deutschen

## Mehr Saft SE 2.7.16

Im Streit um die Elektroautos wächst der Druck

## SE 1.1.16 Der Staat zahlt mit Mehr im März SE 1.7.16

Der Gipfel vertagt Entscheidung über Elektroauto-Programm

Berlin - Bundesregierung und Autobau

„Stabilität entscheidet über die Zukunft der Automobilindustrie“

# Folge dem Strom

Kann man mit Elektroautos in den Urlaub fahren? Man kann, vor:

## SE 1.7.16 Verdruss an der Stromtanke „Nie mehr zur Tankstelle“ SE 1.7.16 Anschluss auf der Straße

Neues Pilotprojekt: Die Deutsche Bahn bietet mit Reisetickets künftig auch Elek

## Stellplatz plus Steckdose

Die Anwohnertiefgarage am Josephsplatz wird in Kürze fertiggestellt. Während sich

Verkehr Deutschlands oberster Elektroautolobbyist Henning Kaspermann

SPINDEL: Und wenn ich in einem Mietshaus wohne, wo denn es keine Ladestation gibt? Kaspermann: Das Wohnatgentums- und Mietrecht muss auf die Elektromobilität vorbereitet werden. In größeren Mietshäusern müssen Ladepunkte verbindlich vorgeschrieben werden.

SE 2016, S. 23

# Amtsblatt der Europäischen Union

28.10.2014

DE

Amtsblatt der Europäischen Union

L 307/1

I

(Gesetzgebungsakte)

## RICHTLINIEN

RICHTLINIE 2014/94/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES

vom 22. Oktober 2014

über den Aufbau der Infrastruktur für alternative Kraftstoffe

(Text von Bedeutung für den EWR)

DAS EUROPÄISCHE PARLAMENT UND DER RAT DER EUROPÄISCHEN UNION —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union, insbesondere auf Artikel 91,

auf Vorschlag der Europäischen Kommission,

nach Zuleitung des Entwurfs des Gesetzgebungsakts an die nationalen Parlamente,

nach Stellungnahme des Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschusses <sup>(1)</sup>,

nach Stellungnahme des Ausschusses der Regionen <sup>(2)</sup>,

gemäß dem ordentlichen Gesetzgebungsverfahren <sup>(3)</sup>,

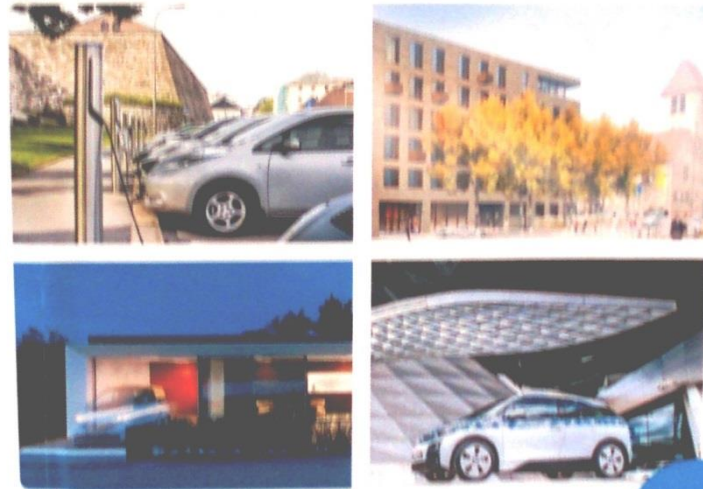
in Erwägung nachstehender Gründe:

- (1) In ihrer Mitteilung vom 3. März 2010 „Europa 2020: Eine Strategie für intelligentes, nachhaltiges und integratives Wachstum“ gibt die Kommission das Ziel vor, durch einen effizienteren Einsatz von Ressourcen und Energie die Wettbewerbsfähigkeit zu steigern und die Energieversorgungssicherheit zu erhöhen.

# Initiative der Bundesregierung

schauenster  
elektromobilität  
Eine Initiative der Bundesregierung

## Rechtliche Rahmenbedingungen für Ladeinfrastruktur im Neubau und Bestand



Ergebnispapier der Begleit- und Wirkungsforschung

11

Rechtsanwalt Dr. Kurt Klassen,  
Maximiliansplatz 18, 80333 München



Rechtsanwalt Dr. Kurt Klassen,  
Maximiliansplatz 18, 80333 München

# Kein Anspruch auf Zuleitung zu einer Ladestation für Elektroautos?

Der Eigentümer eines im Teileigentum stehenden (Tiefgaragen-)Stellplatzes hat keinen Anspruch gegen die anderen Wohnungseigentümer auf Zustimmung zur Herstellung einer neuen Stromzuleitung vom Hausverteiler zum Zwecke der Errichtung einer Ladestation für ein Elektroauto.

LG München I, Urteil vom 21.01.2016 – 36 S 2041/15 WEG, Volltext: IMRRS 2016, 1012  
WEG § 14 Nr. 1, § 21 Abs. 4, 5 Nr. 6, § 21 Abs. 8, § 22 Abs. 1, 2

## Problem/Sachverhalt

Der Kläger hält Teileigentum an einem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage einer WEG-Anlage. Weil er ein Elektroauto erwerben will, möchte er dort – auf seine Kosten – eine neue Stromzuleitung vom Hausverteiler mit Stromzähler verlegt sehen zwecks Anbringens einer Ladesteckdose. Gegen den seinen Antrag ablehnenden Mehrheitsbeschluss erhebt er form- und fristgerecht Beschlussmängel- sowie Verpflichtungsklage auf Zustimmung. In erster Instanz hat das AG München (ZMR 2015, 632) einen Anspruch aus § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG abgeleitet und die Beklagten verurteilt.

## Entscheidung

Indes – jedenfalls nach Ansicht des Landgerichts – zu Unrecht! Es kommt nicht darauf an, ob eine Zustimmung durch die Mehrheit zulässig und vielleicht im Interesse der Umwelt gewesen wäre, sondern allein darauf, ob der Kläger den eingeklagten **Anspruch auf Zustimmung** hat. Ein solcher besteht **nicht**: Die begehrte Maßnahme ist eine **bauliche Veränderung**, die die übrigen Eigentümer in einem über das in § 14 WEG geregelte **zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt** – u. a. durch die neue Zuleitung, die ins Gemeinschaftseigentum fallen würde (mit Überbürdung des Instandhaltungsaufwands), wegen einer möglicherweise nicht von § 16 Abs. 4 WEG erfassten Kostenverteilung für künftige Kosten und wegen etwaiger Nachahmungseffekte durch spätere Elektromobilisten – ohne dass es auf die weitere Frage ankommt, ob möglicherweise auch das Hausstromnetz durch die Ladestation überlastet würde. Ein **Anspruch auf Zustimmung zu einer baulichen Veränderung** besteht **grundsätzlich nicht** (OLG München, NJW-RR 2005, 1324). Er ergibt sich im konkreten Fall – entgegen dem Amtsgericht – auch nicht aus § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG oder aus einer Abwägung zwischen der Beeinträchtigung der anderen Eigentümer und dem

klägerischen Interesse. Zwar greift wegen § 1 Abs. 6 WEG die Regelung des § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG auch für den im Teileigentum stehenden Stellplatz, und zwar läge insofern auch ein – auf jeden Fall von der Norm erfasster – „erstmaliger“ Anschluss an das Energieversorgungsnetz vor. Doch die Norm soll nur einen **gewissen „Mindeststandard“ nach dem Stand der Technik** ermöglichen. Lademöglichkeiten für Elektroautos in einzelnen Stellplätzen mögen zwar in neu gebauten Tiefgaragen vorhanden sein, in bestehenden Tiefgaragen sind sie aber derzeit nicht verbreitet und gehören somit nicht zum Mindeststandard. Begeißelte umweltschützende Maßnahmen sind alleine keine Grundlage für einen Zustimmungsanspruch. Gleiches gilt für die Installation sparsamer neuer Heizungen oder die Anbringung von Dämmungen. Es gäbe zudem auch die Möglichkeit, gemeinsame Ladeplätze in der Anlage zu errichten, was der Entscheidung der Wohnungseigentümergeinschaft überlassen bleiben muss. Ordnet man die Maßnahme als Modernisierung (§ 22 Abs. 2 WEG) ein, würde dies nur dazu führen, dass eine qualifizierte Mehrheit ausreicht; begründet aber keinen Anspruch.

## Praxishinweis

Die Anwendung der „Dunkelnorm“ des § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG (lesenswert dazu Elzer, ZWE 2014, 395) durch das Amtsgericht hatte mehr Charme, war aber zugegeben „mutig“ und zudem hier deswegen schräg, weil danach allenfalls ein Handeln des Verbands/Verwalters, keinesfalls eigene Baumaßnahmen durch den Begünstigten gedeckt sind (vertiefend zur Elektromobilität Dötsch, MietRB 2016, Heft 8 m.w.N.). Möglicherweise wird sich der Gesetzgeber bald auch der Thematik annehmen. Das Landgericht rügt hier zudem – zu Recht – den Verpflichtungsantrag, man hätte über § 21 Abs. 8 WEG vorgehen müssen.

Eine andere Anspruchsgrundlage für einen Anspruch auf Zustimmung zu der geplanten Baumaßnahme ist nicht ersichtlich. Es könnte sich bei der vom Kläger geplanten Maßnahme gegebenenfalls um eine Modernisierung im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG handeln, doch kommt es darauf nicht an, weil dies lediglich dazu führen würde, dass eine ¾-Mehrheit zur Beschlussfassung ausreicht, aber keinen Anspruch des Einzelnen begründet.

4. Hinsichtlich des Verpflichtungsantrags gilt zum einen, dass kein Anspruch auf Zustimmung besteht, wie oben unter 2. ausgeführt, eine Verpflichtung also nicht ausgesprochen werden kann. Zum andern ist der Antrag wäre der richtige Klageantrag nicht die Verurteilung der Eigentümer zur Zustimmung, sondern die Ersetzung der Beschlussfassung durch das Gericht nach § 21 Abs. 8 WEG gewesen. Darauf kommt es aber, weil ein Anspruch ohnehin nicht besteht, nicht an.

### III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 ZPO.
2. Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung durch eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts nicht erforderlich ist, § 543 Abs. 2 ZPO. Es handelt sich um eine reine Einzelfallentscheidung.
3. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 704, 708 Nr. 10 ZPO.
4. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49a GKG. Das Berufungsgericht hat hierbei die Angaben des Klägers in der Klageschrift zugrunde gelegt.

gez.

Kuhmann  
Vorsitzende Richterin  
am Landgericht

Baumgärtel  
Richterin  
am Landgericht

Gößmann  
Richterin  
am Landgericht

# §21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

(5) Zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung ....

gehört insbesondere:

...

6. Die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind

**§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer.** (1) Soweit nicht in diesem Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.

(3) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.

(4) Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

(5) Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:

1. die Aufstellung einer Hausordnung;
2. die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;
3. die Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht;
4. die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung;
5. die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 28);
6. die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.



# **Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)**

## **§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau**

(1) Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

(2) Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 555b Nummer 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

## Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

### § 555b Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.



Tel.: 08741 / 926060 - 10  
Fax: 08741 / 926060 - 99  
Web: www.immo-tech.com  
Mail: info@immo-tech.com

am 21.1. kopie  
an HV

## SACHVERSTÄNDIGEN-STELLUNGNAHME ELEKTROTECHNIK

In Sachen

Frau  
Claudia Bergbauer  
Sternstr. 50, 80538 München

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dr. Kurt Klassen,  
Maximiliansplatz 18/1, 80333 München

gegen

WEG Liebigstraße 20 a-c, 80538 München,  
vertr. d. d. Maiberger + Antoni GmbH & Co. KG, Hr. Sander  
Blütenstr. 20, 80799 München

wegen Stellplatz F 10  
Setzen einer Steckdose mit Zwischenzähler zur Versorgung eines  
Elektroautos mit Energie

Rechtsanwalt Dr. Kurt Klassen,  
Maximiliansplatz 18, 80333 München

Ihr Zeichen:  
Nachricht vom:  
Unser Zeichen: L057/Wa/Ds  
Nachricht vom:  
Bearbeiter: E. Wagner  
Datum: 20.01.2016

Büro Vilsbiburg

Bergackerweg 3  
84137 Vilsbiburg

Büro Dorfen

Hauptstraße 16  
84405 Dorfen

GF: Erhard Wagner  
St.Nr.: 132/284/20063

Bank: VR-Bank Dorfen

IBAN: DE75701695660005718244  
BIC: GENODEF1TAV



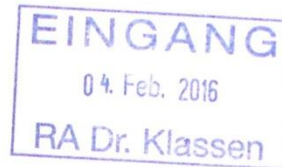
Vertragspartner Bau der  
Gesellschaft für Technische  
Überwachung mbH

# Maiberger + Antoni GmbH & Co. KG

Hausverwaltung  
seit 1977

Maiberger + Antoni GmbH & Co. KG, Blütenstraße 20, 80799 München

Herrn RA  
Kurt Klassen  
Maximiliansplatz 18/  
80333 München



102 kopie  
an 10/11 10/30

Bei Schriftwechsel  
bitte unbedingt Wohnanlage angeben!

Ihr Sachbearbeiter

Durchwahl

Datum

Hr. Sandner

-83

02.02.2016

**WEG Liebigstr. 20 a-c, München**  
Ihr Zeichen KK-15/000110  
Stellungnahme – Ihr Schreiben vom 21.01.2016

Sehr geehrter Herr Klassen,

wir möchten Ihnen den Eingang Ihres Schreibens vom 21.01.2016 bestätigen. Wir bitten Sie uns Formulierungen für Beschlussanträge uns bis zum 31.03.2016 zukommen zu lassen. So können wir diesen Antrag mit ausreichend Vorlauf prüfen.

Bezüglich des mitgesendeten Gutachtens weisen wir bei der Montage des Zwischenzählers an der Wandscheibe darauf hin, dass dieser nicht um Bewegungsraum des Duplexparkers angebracht werden kann.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Maiberger + Antoni GmbH & Co KG  
beauftragte Hausverwaltung

Rechtsanwalt Dr. Kurt Klassen,  
Maximiliansplatz 18, 80333 München

WEG Liebigstraße 20 a-c  
Stellplatzladestation

am 10.2 kopie  
an mdl P17 12<sup>30</sup>

Miteigentümerin Claudia Bergbauer

Beschlussantrag für die ETV :

Die Wohnungseigentümer in der WEG Liebigstraße 20 a- c genehmigen der Miteigentümerin Claudia Bergbauer und deren Rechtsnachfolgern die Einrichtung einer Elektroladestation auf eigene Kosten in der Tiefgarage der Wohnanlage als Maßnahme zur Wohnwertverbesserung gemäß § 22 Abs 2 WEG. Die Montage erfolgt durch einen Fachmann des Elektrohandwerks und die Ladestation darf nicht im Bewegungsraum des Duplexparkers angebracht werden. Die Elektroladestation wird durch einen Elektrozweischenzähler abgesichert, den die Miteigentümerin Bergbauer finanziert und immer im betriebsbereiten Zustand halten muss. Diese Verpflichtung muss an alle Rechtsnachfolger weitergegeben werden. Reparaturen und Instandsetzungen sowie Modernisierungsmaßnahmen an der kompletten Ladestation als technischer Einheit und an deren Verbindungen mit dem Gemeinschaftseigentum übernimmt die Sondereigentümerin und deren Rechtsnachfolger. Die Stromkosten für die Energie aus der Ladestation werden über den eigenen Stromzähler abgerechnet oder in der Einzeljahresabrechnung erfasst. Die Miteigentümerin Claudia Bergbauer stellt die amtierende Verwalterin und die übrigen Miteigentümer im Falle der Beschlussanfechtung von den Kosten frei.

Der Beschluss war

einstimmig

mehrheitlich

wurde abgelehnt

und das Ergebnis verkündet.

München, den 9.2.2016

Rechtsanwalt Dr. Kurt Klassen,  
Maximiliansplatz 18, 80333 München



Lieber Kurt,  
ganz herzlichen Dank für  
Deine Hilfe. Wie Du sehen  
kannst, klappt's nun auch  
mit der Energie ☺

Claudia  
19.9.16

Rechtsanwalt Dr. Kurt Klassen,  
Maximiliansplatz 18, 80333 München