

„WIE „GRÜN“ KANN EINE WEG WERDEN? – ELEKTROAUTOS, PHOTOVOLTAIK, WIE GEHT DAS IN MEINER WEG?



**Rechtsanwalt
Detlef L. Sterns**
Herzog-Wilhelm-Str. 10
80331 München
Tel.:089/54042570
kanzlei@ra-sterns.de

KLIMAPOLITISCHE VORGABEN

- Der Klimawandel führt mit zunehmender Erderwärmung führt hat erhebliche Auswirkungen für die gesamte Gesellschaft
- **Dringender** Handlungsbedarf laut Weltklimarat in allen gesellschaftlichen Bereichen in den nächsten 10 Jahren
- Alleine der Verkehrssektor ist für ca. 20 % der umweltschädlichen Treibhausgase verantwortlich
- Im Bereich Gebäude werden weitere 25% der umweltschädlichen Treibhausgase verursacht.
- Die Politik hat sich endlich die „Energiewende“ auf die Fahnen geschrieben
 - z.B **WEMoG**, Gebäudeenergiegesetz (GEG), EEG, Gebäude-Elektromobilitäts-InfrastrukturG (GEIG),

RECHTLICHE UMSETZUNG DER KLIMAPOLITISCHEN ZIELE

- Im Jahr 2016: Erste Bestrebungen durch Bundesländer Bayern und Sachsen die E-Mobilität voranzubringen, in dem die Errichtung von Ladesäulen für E-Autos in einer Eigentümergeinschaft erleichtert werden soll.
- Im Frühjahr 2018 erneute Initiative durch Bayern Elektromobilität zu fördern.
- Im **Koalitionsvertrag 2018** der Bundesregierung wurden Änderungen im WEG-Recht angekündigt.
 - **Erleichterung** des Einbaus von **Ladestellen für Elektrofahrzeuge**
 - **Erleichterung** der Vorbereitung und Durchführung **von baulichen Maßnahmen** im Bereich **Elektromobilität, energetische Sanierung, Barrierefreiheit**
- Ergebnis:
Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) ist am 01.12.2020 in Kraft getreten

TECHNISCHE VORGABEN

■ Ladebetriebsart Mode 3

Sie ist die gebräuchlichste Art ein Elektroauto zu laden, mit der ein guter Kompromiss zwischen Ladeleistung und Investitionskosten erzielt werden kann. Demnach muss die Ladestation mit einer Fehlerstromsicherung und einem Ladecontroller ausgestattet sein. In der Praxis kennt man diese Art von Ladestationen als eine Standsäule oder als eine **Wallbox** in der heimischen Garage. Das Ladekabel kann hierbei entweder direkt in der Ladestation integriert sein oder bietet ebenfalls die Möglichkeit einen Stecker zu verbinden. Die Ladevorgänge können maximal dreiphasig mit 32 A erfolgen.

■ Ladebetriebsart Mode 4

- Gleichstromladen vorbehalten, das auch gleichzeitig **schnellste Art des Ladens** ist. Der maximale Ladestrom liegt bei ca. 500 A für das sogenannte High Power Charging (HPC) auf CCS Basis.

RECHTLICHE VORGABEN

ALTE PROBLEME

- **Problemaufriss:**
- Bisherige Einordnung der Maßnahmen zur Schaffung einer Ladestruktur für E-Fahrzeuge als **bauliche Veränderung des § 22 Abs. 1 WEG a.F**, LG München I, Urteil vom 21.01.2016 - 36 S 2041/15 WEG
- **Konsequenz:**
 - **Zustimmung aller beeinträchtigten** Wohnungseigentümer erforderlich, Einstimmigkeit, oder der Beschlusswurde bestandskräftig (Zitterbeschluss)!
 - **Unzureichende Kostentragungsregelung** für die Baumaßnahmen wegen fehlender Beschlusskompetenz, wg. § 16 Abs. 4 WEG alte Fassung
- Für die ausbauwillige Mehrheit Maßnahme **kaum rechtssicher** beschliessbar !

RECHTLICHE VORGABEN UMSETZUNG WEMOG

- **Lösungsansatz im neuen Recht**
- **Vollständige Änderung** der Regelungen zur baulichen Veränderungen, § 20 WEG
- **Einfacher Mehrheitsbeschluss** für bauliche Maßnahmen ausreichend!
- Beschlussfassung möglich, dass (einzelnen) Eigentümer die Durchführung der baulichen Maßnahme **gestattet** wird
- Beschlussfassung möglich, dass Gemeinschaft bauliche Maßnahme selbst ausführt
- **Anspruch** des einzelnen Wohnungseigentümer auf eine „Ladestation“ § 20 Abs. 2 WEG, Anspruch ist gg Gemeinschaft **einklagbar!**
- **Flexiblere Kostentragungsregelung** bei baulichen Veränderungen, § 21 WEG

BAULICHE ÄNDERUNG, § 20 WEG

§ 20 Bauliche Veränderungen

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) **Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die**

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. **dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,**
3. dem Einbruchschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

KOSTENTRAGUNG BEI BAULICHEN VERÄNDERUNGEN

§ 21 WEG

§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

- (1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer **gestattet** oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurde, hat dieser **Wohnungseigentümer zu tragen**. Nur ihm gebühren die Nutzungen.
- (2) Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,
die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.
Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.
- (3) **Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen.** Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.
- (4) Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, **kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird.** Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.
- (5) Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, **keine Kosten** auferlegt werden.

CHECKLISTE BESCHLUSSFASSUNG E-MOBILITÄT

- Welche Ladestruktur soll beschlossen werden?
 - Standort? Welche Art von Fahrzeugen (E-Autos, E-Bike, usw.)
 - Technische Vorgaben, Ladedauer? Ladeleistung? Kapazität der vorhandenen Leitungen?
- Wer führt Maßnahme durch?
 - Einzelne oder mehrere Wohnungseigentümer?
 - Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?
- Wer trägt die Kosten?
 - Installationskosten?
 - Betriebs-/Unterhaltungskosten, Folgekosten
 - Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?
 - Einzelne oder mehrere Wohnungseigentümer? , Betriebsgemeinschaft?
 - Eigenfinanzierung? Sonderumlage ? Fremdfinanzierung Kreditaufnahme
 - Beantragung von Zuschüssen ?
- Beitritt weiterer Nutzer (Nachzügler!)
 - Beteiligung Installationskosten, Betriebs-/Unterhaltungskosten, Folgekosten, Finanzierungsbeitritt
- Austritt der Nutzer?

ANSPRÜCHE DES MIETERS AUF E-MOBILITÄT, § 554 BGB

- **Neuregelung zugunsten der Mieter!**
- **§ 554 Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz**
- (1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, **dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge** oder dem Einbruchsschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters **nicht zugemutet werden kann**. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § BGB § 551 Absatz BGB § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.
- **(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.**

ANSPRÜCHE DES MIETERS WEGEN E-MOBILITÄT

- Anspruch des Mieters (auch Gewerbemieter, Garagenmieter) das ihm bauliche Veränderungen an der Mietsache erlaubt werden, wenn sie
 - dem **Gebrauch durch Menschen mit Behinderung**,
 - dem **Laden elektrisch betriebene Fahrzeuge**,
 - dem **Einbruchschutz** dienen.
- **Anspruch ausgeschlossen:** Wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters **nicht zugemutet werden** kann.
- Vermieter muss sich bei berechtigten Anspruch **unverzüglich** um die Erlaubnis kümmern, d. h. entsprechende Anträge bei der Gemeinschaft stellen!
- Ggfls kann der Vermieter zusätzliche Kautions verlangen
- Anspruch kann **nicht zulasten** des Mieters abgedungen werden
- **Hinweis:** Erhöhungsmöglichkeit nach § 559 BGB wegen Modernisierung prüfen !

PHOTOVOLTAIKANLAGE

- **Problemaufriss:**
- Bisherige Einordnung der Maßnahmen zur Montage einer Photovoltaikanlage als bauliche Veränderung, § 22 Abs. 1 WEG a.F. oder Modernisierung gemäß § 22 Abs. 2 WEG a.F.
- **Konsequenz:**
 - Zustimmung **aller** beeinträchtigten Wohnungseigentümer erforderlich, Einstimmigkeit, oder der Beschluss mit Mehrheit wurde bestandskräftig (**Zitterbeschluss**)!
 - Erreichen des Beschlussquorums notwendig um einen positiven Beschluss zu erhalten
 - Unzureichende Kostentragungsregelung für die Baumaßnahmen wegen fehlender Beschlusskompetenz,
 - § 16 Abs. 4 WEG alte Fassung
- Für die modernisierungswillige Mehrheit kaum rechtssicher durchsetzbar!

RECHTLICHE VORGABEN PHOTOVOLTAIKANLAGE

- **Lösungsansatz im neuen Recht**
- **Vollständige Änderung** der Regelungen zur baulichen Veränderungen, § 20 WEG
- **Einfacher Mehrheitsbeschluss** der Wohnungseigentümer ausreichend!
- Beschlussfassung möglich, dass Gemeinschaft bauliche Maßnahme selbst ausführt
- Beschlussfassung möglich, dass (einzelnen) Eigentümer die Durchführung der baulichen Maßnahme **gestattet** wird
- **Anspruch** auf eine „PV-Anlage evt. einklagbar ??? Streitig, § 20 Abs. 2 WEG analog?
- **Flexiblere Kostentragungsregelung**, § 21 WEG

CHECKLISTE BESCHLUSSFASSUNG PHOTOVOLTAIKANLAGE 1

- Welche Photovoltaikanlage soll errichtet werden?
 - Standortfindung?
 - Technische Vorgaben
- Betrieb der Photovoltaikanlage
 - Eigenbetrieb: Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?
 - Einzelne oder mehrere Wohnungseigentümer
 - Fremdbetrieb :Vermietung der Fläche an einen außenstehenden Dritten ?
 - Vermietung an Tochterunternehmen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- Wer führt Maßnahme durch?
 - Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?
 - Einzelne oder mehrere Wohnungseigentümer?

CHECKLISTE BESCHLUSSFASSUNG PHOTOVOLTAIKANLAGE 2

- Wer trägt die Kosten?
 - Installationskosten
 - Betriebs-/Unterhaltungskosten, Folgekosten
 - Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?
 - Einzelne oder mehrere Wohnungseigentümer?
 - Eigenfinanzierung? Sonderumlage ? Fremdfinanzierung? Kreditaufnahme?
 - Beantragung von Zuschüssen, Förderungen?
 - Steuerrechtliche Einordnung des Betriebes der PV
- Wie werden die Erträge verteilt?
- Beitritt weiterer Nutzer (Nachzügler!)
 - Beteiligung Installationskosten, Betriebs-/Unterhaltskosten, Folgekosten?
- Austritt der Nutzer?

CHECKLISTE BESCHLUSSFASSUNG PHOTOVOLTAIKANLAGE

- Wie werden die Einnahmen verteilt ?
- Beitritt weiterer Nutzer (Nachzügler!)
 - Beteiligung Installationskosten, Betriebs-/Unterhaltskosten, Folgekosten, Einnahmen
- Austritt der Nutzer?

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!