

/ Aktuelle rechtliche Regelungen für WEGs

Fachforum Elektromobilität

08. Juni 2021

RA Christian A. Mayer

Alicante
Berlin
Bratislava
Brüssel
Budapest
Bukarest
Dresden
Düsseldorf
Frankfurt/M.
Hamburg
London
Moskau
München
New York
Prag
Warschau

noerr.com

/ Gesetzeskarte Elektromobilität

https://www.now-gmbh.de/wp-content/uploads/2021/06/Gesetzeskarte-Elektromobilitaet.pdf



Gesetzeskarte Elektromobilität

Zentrale Strategien, Gesetze und Verordnungen

Europäische Ebene

EU-Klima- und Energiepakete 2020	Paris Climate Agreement
Wachstums Verordnungen	Der europäische Green Deal
AR-Richtlinie - 2019/904/EU	Kraftfahrzeuge Genehmigungs Verordnung - 2018/858/EU
CO₂-Flottenanforderungen-Verordnung - 2019/1014/EU	Luftqualitäts-Richtlinie - 2008/68/EG
Erneuerbare-Energie-Richtlinie - 2009/28/EG	Erneuerbare-Energie-Richtlinie - 2018/2001/EU
Erneuerbare-Energie-Richtlinie - 2018/2001/EU	Erneuerbare-Energie-Richtlinie - 2018/2001/EU
Schadstoffgrenzwerte-Richtlinie - 2019/14/EU	EU-Emissionsrichtlinien - 2009/12/EG

Bundesebene

Klimaschutzgesetz 2021	Regelungsgegenstand Elektromobilität
Klimaschutzgesetz 2021	Materielle Leitlinien Elektromobilität
Batteriewegweisungs-Gesetz (BattG)	Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG)

Kommunale Ebene

Batteriewegweisungs-Gesetz (BattG)	Neuerkrankungsgesetz (NeuEG)

Landesebene

Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG)	Klimaschutzgesetz	Landwirtschaftsgesetz

Stand: Juni 2021

Legende: Energiewirtschaft Ladeinfrastruktur Station Fahrzeug Zuständigkeiten

LEITSTELLE

Noerr

/ Ausgangslage Wohnimmobilien

Mietrecht

- Ein Mieter ist ohne Zustimmung seines Vermieters nicht berechtigt, bauliche Veränderungen an der Mietsache vorzunehmen. Es steht alleine in der Entscheidung des Vermieters, ob der Mieter LIS errichten darf.
- Vermieter sollte der Errichtung von Ladeinfrastruktur nicht grundlos widersprechen können.

WEG

- Errichtung von Ladeinfrastruktur macht regelmäßig bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum erforderlich, die Zustimmung der WEG bedürfen.
- Zivilgerichte (AG Schöneberg / LG München): Errichtung LIS stellt bauliche Veränderung iSv § 22 Abs. 1 WEG dar, die der Zustimmung aller Eigentümer bedarf.

Referentenentwurf

des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG)

/ Mietrecht heute (§ 554 Abs. 1 BGB)

„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 Einbruchschutz 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;“

- § 554 Abs. 1 S. 1 BGB: „Der **Mieter kann verlangen**, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem [...] dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge [...] dienen.“

nach § 554a Abs. 1 S. 1 BGB war dies bisher nur der Fall, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse hat

- § 554 Abs. 1 S. 2 BGB: „Der **Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.**“

demnach hat der Vermieter ein ausdrückliches Verweigerungsrecht, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung das des Mieters überwiegt. Unklar worauf es hier ankommen soll.

- § 554 Abs. 1 S. 3 HS. 1 BGB: „Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur **Leistung einer besonderen Sicherheit** verpflichten; [...]“

Nach § 554a Abs. 2 BGB konnte der Vermieter seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen.

/ WEG heute (§§ 20, 21 WEG)

➤ Errichtung von Ladeinfrastruktur:

▷ **Ausbauwillige Mehrheit** - § 20 Abs. 1 WEG (Mehrheitsbeschluss):

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

▷ **Ausbauwilliger Einzelner** - § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG (**Anspruch**):

„Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die [...] dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge [...] dienen.“

Aber wichtig, § 20 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 WEG: „Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.“

➤ § 21 WEG (**Kostentragung**):

*„Die **Kosten einer baulichen Veränderung**, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Abs. 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, **hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen.**“ (Abs. 1)*

*„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.**“ (Abs. 3)*

➤ § 20 Abs. 4 WEG (**Grenzen**):

*„Bauliche Veränderungen, die **die Wohnanlage grundlegend umgestalten** oder **einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen**, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden.“*

/ Gebäudeelektromobilitätsinfrastrukturgesetz (GEIG)

- **Pflicht zur Ausstattung von Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur und Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität**
- Beim **Neubau** von
 - ▷ **Wohngebäude**, das über **mehr als fünf Stellplätze** innerhalb des Gebäudes oder an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, **muss jeder Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität** ausgestattet werden.
 - ▷ **Nichtwohngebäude**, das über **mehr als sechs Stellplätze** innerhalb des Gebäudes oder an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, muss mindestens **jeden dritten Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausstatten** und zusätzlich mindestens **einen Ladepunkt** errichten.
- Bei **größeren Renovierungen** (die Parkplatz oder elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfassen) von
 - ▷ Wohngebäude das über **mehr als zehn Stellplätze** innerhalb des Gebäudes oder an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, **muss jeder Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität** ausgestattet werden.
 - ▷ **Nichtwohngebäude**, das über **mehr als zehn Stellplätze** innerhalb des Gebäudes oder an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, muss mindestens **jeden fünften Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausstatten** und zusätzlich mindestens **einen Ladepunkt** errichten.
- Für **jedes Nichtwohngebäude**, das über **mehr als 20 Stellplätze** innerhalb des Gebäudes oder an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass **nach dem 1. Januar 2025 ein Ladepunkt errichtet wird**.

/ Ladesäulenverordnung

Öffentlich zugängliche Ladeinfrastruktur

§ 2 Nr. 9 LadesäulenVO: *“Im Sinne dieser Verordnung [...] ist ein Ladepunkt öffentlich zugänglich, wenn er sich entweder im öffentlichen Straßenraum oder auf privatem Grund befindet, sofern der zum Ladepunkt gehörende Parkplatz von einem unbestimmten oder nur nach allgemeinen Merkmalen bestimmbaren Personenkreis tatsächlich befahren werden kann;“*

Aus der Begründung:

„Ob ein Ladepunkt öffentlich zugänglich im Sinne dieser Verordnung ist, richtet sich nach der Zugänglichkeit zum Parkplatz, auf dem sich der Ladepunkt befindet. [...] unbestimmten oder nach allgemeinen Kriterien bestimmbarer Personenkreis befahren werden kann (z. B. Geschäftshaus- oder Kundenparkplätze). [...] Ladepunkte, die sich auf privaten Carports oder privaten Garageneinfahrten befinden sind somit grundsätzlich keine öffentlich zugänglichen Ladepunkte [...]“



/ Ladesäulenverordnung

Inhalte Ladesäulenverordnung

- Umsetzung der Vorgaben der **Richtlinie 2014/94/EU** über den Aufbau der Infrastruktur für alternative Kraftstoffe
- Technische Mindestanforderungen an den Aufbau und den Betrieb von Ladepunkten (§ 3 LSV, insb. Typ 2 und Combo 2);
- Anzeige- und Nachweispflichten der Betreiber von öff. zugänglichen Normal- und Schnellladepunkten (§ 4 LSV);
- Betreiber eines Ladepunkts: *„Wer unter Berücksichtigung der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Umstände bestimmenden Einfluss auf den Betrieb eines Ladepunktes ausübt“*
- Punktueller Laden: *„Das Laden eines Elektromobils, welches nicht als Leistung im Rahmen eines Dauerschuldverhältnisses zwischen dem Nutzer und einem EVU oder Ladepunktbetreiber erbracht wird“*

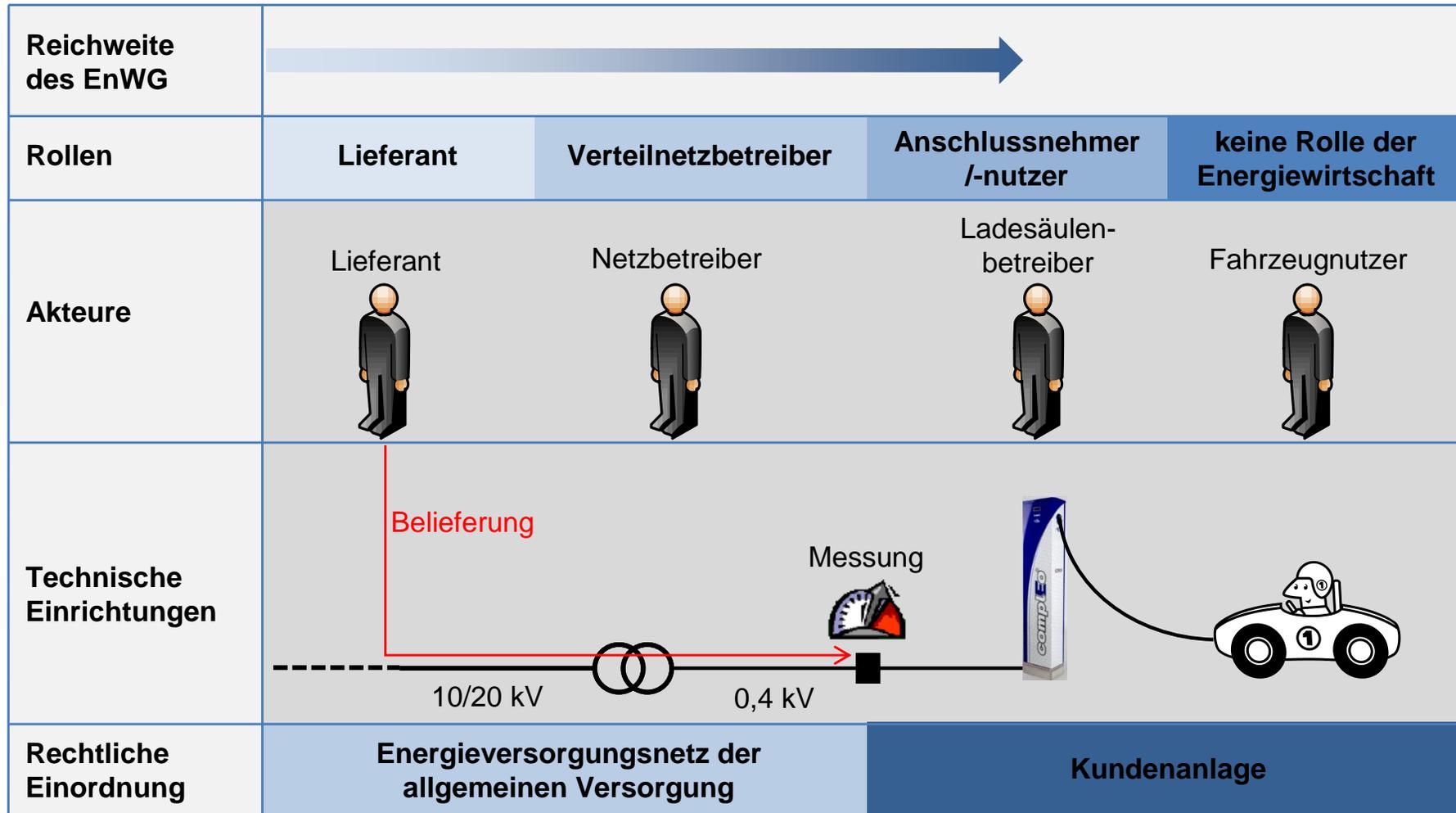
Punktuelles Laden ist (noch) sicherzustellen, indem der Strom

- ▷ ohne direkte Gegenleistung, oder
- ▷ gegen Bargeldzahlung in unmittelbarer Nähe zum Ladepunkt abgegeben wird;
oder bei Authentifizierung eine Zahlung
- ▷ mit gängigen kartenbasierten Zahlungssystemen oder
- ▷ Mittels eines gängigen webbasierten Systems ermöglicht wird.

Laufende Novellierung LSV (

- **Öffentl. Zugänglichkeit** soll künftig auch **„durch eine deutlich sichtbare Kennzeichnung oder Beschilderung“** ausgeschlossen werden können, solange die Nutzung des Ladepunktes weiter *„nicht von einer Anmeldung oder Registrierung abhängig gemacht wird“*
- Verpflichtendes **EC-Kartenterminal**

/ Betrieb der Ladeinfrastruktur



TU Dortmund

/ Betrieb der Ladeinfrastruktur

- ❖ **Ladepunktbetreiber ist Letztverbraucher**; § 3 Nr. 25 EnWG:

„Letztverbraucher – natürliche oder juristische Personen, die Energie für den eigenen Verbrauch kaufen; auch der Strombezug der Ladepunkte für Elektromobile steht dem Letztverbraucher im Sinne dieses Gesetzes und den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen gleich.“

- ❖ Begründung: Ladepunktbetrieb ist Bündelleistung aus Infrastruktur, Service, Strom und ggf. Parkleistungen

- ❖ Rechtsfolgen für Ladepunktbetreiber:

- kein EVU; unterliegt nicht den Pflichten zur Genehmigung, zur Ausweisung Strommix etc.
- Recht auf Netzanschluss beim VNB (§ 17 Abs. 1 EnWG)
- freie Wahl des Stromlieferanten (§ 20 Abs. 1 EnWG)
- Nachgelagertes Rechtsverhältnis (Ladepunktbetreiber & Fahrzeugnutzer) außerhalb EnWG!

- ❖ Soweit **Stromsteuer** anfällt, ist Ladepunktbetreiber für diese verantwortlich

- ❖ Wichtig: Gleichlauf mit Energiewirtschaftsrecht – keine (weitere) Stromsteuerpflicht im nachgelagerten Verhältnis zwischen Ladepunktbetreiber und dem Fahrzeugnutzer

- ❖ Ausgangslage: Verpflichtung zur Zahlung von Stromsteuer

- § 5 Abs. 1 Satz 1 StromStG: Wenn vom Versorger geleisteter Strom von Letztverbraucher entnommen wird
- Versorger = derjenige, der Strom leistet (§ 2 Nr. 1 StromStG)

Novellierung Stromsteuer-Durchführungsverordnung; Ladepunktbetreiber wird (auch) stromsteuerrechtlich als Letztverbraucher eingeordnet (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 StromStV: *„Wer ausschließlich [versteuerten] Strom bezieht und diesen ausschließlich [...] zur Nutzung durch oder unmittelbar an elektrisch betriebene Fahrzeuge als Letztverbraucher leistet, gilt nicht als Versorger, sondern als Letztverbraucher.“*)

/ Betrieb der Ladeinfrastruktur

- ❖ **WICHTIG – anders im EEG**; das EEG enthält eigene Definitionen:
 - „EVU“ ist jede natürliche oder juristische Person, die Elektrizität an Letztverbraucher liefert
 - „*Letztverbraucher*“ jede natürliche oder juristische Person, die Strom verbraucht
- ❖ Verringerung der EEG-Umlage bei Eigenverbrauch, wenn Letztverbraucher die Erzeugungsanlage selbst betreibt und als Eigenerzeuger und den erzeugten Strom selbst verbraucht
 - Im Unterschied zum EnWG ist nicht automatisch Ladepunktbetrieb (erster) Letztverbrauch
 - Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob das Elektrofahrzeug durch den Erzeuger selbst oder durch einen Dritten betrieben wird – fraglich, wie das nach den Anforderungen des EEG messtechnisch sauber abgebildet werden kann
- ❖ Betrieb & Abrechnung der LIS macht Datenerfassung erforderlich – **Datenschutz & Datensicherheit**
- ❖ Differenzierung nach Messeinrichtung:
 - sektorspezifische Datenschutzbestimmungen des MsbG gelten nur für Messsysteme (Messsystem = Messeinrichtung + Kommunikationsmodul; § 2 Nr. 13 MsbG)
 - bei „einfachen“ Messeinrichtungen ist BDSG anwendbar (bzw. LDSG bei öffentlichen Stellen der Länder).
- ❖ Datenschutz ist „Verbot mit Erlaubnisvorbehalt“; Gestattung Erhebung/Verarbeitung/Nutzung personenbez. Daten durch
 - gesetzlichen Rechtfertigungstatbestand
 - Einwilligung
 - „*andere Rechtsvorschrift*“ – z. B. Betriebsvereinbarung, Tarifvertrag
- ❖ § 48 MsbG: Ausnahme v. techn. Vorschriften bis 31.12.2020

/ Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Christian Alexander Mayer

Rechtsanwalt | Partner
Lehrbeauftragter für
Umweltrecht & Regulierung
(Universität Stuttgart)

+49 89 28628233
christian.mayer@noerr.com

/ Standorte

Alicante

Noerr Alicante IP, S.L.
Avenida México 20
03008 Alicante
Spanien
T +34 965 980480

Berlin

Noerr PartGmbH
Charlottenstraße 57
10117 Berlin
Deutschland
T +49 30 20942000

Bratislava

Noerr s.r.o.
AC Diplomat
Palisády 29/A
81106 Bratislava
Slowakische Republik
T +421 2 59101010

Brüssel

Noerr PartGmbH
Boulevard du Régent 47-48
1000 Brüssel
Belgien
T +32 2 2745570

Budapest

Kanzlei Noerr & Partner
Fő utca 14-18
1011 Budapest
Ungarn
T +36 1 2240900

Bukarest

S.P.R.L. Menzer & Bachmann - Noerr
Str. General Constantin
Budişteanu nr. 28 C, Sector 1
010775 Bukarest
Rumänien
T +40 21 3125888

Dresden

Noerr PartGmbH
Paul-Schwarze-Straße 2
01097 Dresden
Deutschland
T +49 351 816600

Düsseldorf

Noerr PartGmbH
Speditionstraße 1
40221 Düsseldorf
Deutschland
T +49 211 499860

Frankfurt am Main

Noerr PartGmbH
Börsenstraße 1
60313 Frankfurt am Main
Deutschland
T +49 69 9714770

Hamburg

Noerr PartGmbH
Jungfernstieg 51
20354 Hamburg
Deutschland
T +49 40 3003970

London

Noerr PartGmbH
Tower 42
25 Old Broad Street
London EC2N 1HQ
Großbritannien
T +44 20 75624330

Moskau

Noerr OOO
1-ya Brestskaya ul. 29
Pf. 247
125047 Moskau
Russische Föderation
T +7 495 799 56 96

München

Noerr PartGmbH
Brienner Straße 28
80333 München
Deutschland
T +49 89 286280

New York

Noerr PartGmbH
Representative Office
885 Third Avenue, Suite 2610
New York, NY 10022
USA
T +1 212 4331396

Prag

Noerr s.r.o.
Na Poříčí 1079/3a
110 00 Prag 1
Tschechische Republik
T +420 233 112111

Warschau

Noerr Biedeck sp.k.
Al. Jerozolimskie 93
02-001 Warschau
Polen
T +48 22 378 85 00

info@noerr.com
noerr.com
© Noerr PartGmbH