

Komplettausbau – der Weg für WEG

Das seit Oktober 2020 geltende WEMoG spricht den Mitgliedern einer Wohnungs-Eigentümer-Gemeinschaft (WEG) als auch ihren Mietern das Recht auf Ladetechnik in der gemeinsamen Tiefgarage zu. Jedes Mitglied hat das gleiche Nutzungsrecht und die Finanzierung muss solidarisch erfolgen. Lösungen ausschließlich für einzelne Eigentümer stünden dazu im Widerspruch, vielmehr folgt daraus fast zwingend die Errichtung der Ladeinfrastruktur für die gesamte Tiefgarage. Wird dabei in mehreren Ausbausritten vorgegangen, zeigen sich einige Risiken und rechtliche Fragen. Wie lautet die Lösung?

Lastmanagement und Ladeboxen als Einheit

Der Betrieb von Ladetechnik für Parkflächen der Wohnungswirtschaft erfordert in aller Regel den Einsatz eines Lastmanagementsystems, das die Überlastung der bestehenden Stromversorgung des oder der Gebäude ausschließt. Dieses System und die daran angeschlossenen Ladeboxen müssen als eine technische Einheit verstanden werden. Denn für die Kommunikation zwischen diesen beiden gibt es keinen etablierten Standard – das sogenannte OCPP (open charge point protocol) hat sich bisher bei Weitem nicht soweit durchgesetzt, dass eine beliebige Ladebox mit einem beliebigen Lastmanagement “spricht“.

Teilausbau bedeutet Risiko

Spätestens beim Versuch, eine Garantie für eine spätere System-Erweiterbarkeit mit Ladeboxen beliebiger Hersteller zu erhalten, wird ein Ladetechnik-Käufer bei seinem Installationsbetrieb scheitern. Und selbst wenn dieser wiederum Lastmanagement und Ladeboxen vom selben Hersteller kauft, ist eine solche Gewährleistung voraussichtlich nicht zu erhalten, oder nur zeitlich begrenzt auf wenige Jahre. Ladetechnik-Errichtungen, die in mehreren Schritten vorgesehen sind, beinhalten also somit ein grundsätzliches Risiko.

Teilausbau im Fall von WEG

Im Fall von WEG bringen Teilausbauschritte noch eine Reihe weiterer Risiken, für die das WEMoG keine Lösung bietet. Selbst wenn die WEG mit einer 2/3-Mehrheit die gemeinsame Errichtung und Finanzierung der Ladeinfrastruktur beschließt und betreibt, ergeben sich folgende Fragen, sobald sich einzelne Mitglieder erst später daran anschließen:

- a. Kann es die WEG verweigern, Kosten zu übernehmen, die im Rahmen von Nachrüstungen an der Infrastruktur entstehen? Zum Beispiel wenn Gesetzgeber und/oder Netzbetreiber neue zu beachtende technische oder administrative Vorgaben machen, die für die Bestandsanlage nicht gelten würde?
- b. Wer hat das Gewährleistungsrisiko zu tragen, das bei Nachrüstungen durch den Eingriff in die Bestandstechnik (Lademanagement) entsteht, insbesondere falls der ursprüngliche Installationsbetrieb nicht beauftragt werden kann oder soll?
- c. Wer hat das Risiko zu tragen, dass eine Nachrüstung unter Umständen gar nicht möglich ist, weil z.B.
 - der Hersteller der passenden Ladeboxen insolvent ist
 - die passenden Ladeboxen nicht mehr produziert/geliefert werden
 - die aktuellen Vorgaben des Gesetzgebers oder des Ortsnetzbetreibers nicht erfüllbar sind

- d. Muss die Hausverwaltung im Rahmen von ordentlicher Verwaltung auch Nachrüstungen koordinieren und wenn nein, wer dann?
- e. Muss sich die WEG an diesen Organisations-Kosten der Hausverwaltung oder eines Dritten im Rahmen der Nachrüstungen beteiligen?
- f. Erfolgt auch bei Erneuerungen der Ladetechnik eine Kostenumlage auf die Gesamt-WEG, oder in diesem Fall nur auf die bereits angeschlossenen Nutzer? Oder ist hier zwischen gewünschten und erforderlichen Maßnahmen zu unterscheiden?
- g. Können oder sollen nur Gruppen von neuen Ladepunktnutzern hinzugenommen werden, oder auch Einzelne?

Natürlich kann mit einem entsprechend komplexen WEG-Beschluss der Versuch unternommen werden, auf all diese Fragen Antworten zu geben. Nachdem es dafür bisher keine gesetzliche Grundlage gibt oder entsprechende Gerichtsurteile, scheint es allerdings aussichtslos, dass all diese Festlegungen rechtssicher sein könnten.

Beschluss über Komplett-Ausbau

Der Weg für eine-WEG die genannten offenen Fragen zu umschiffen, lautet vielmehr: Komplettausbau der gesamten Ladetechnik in einem Schritt, incl. Anschaffung aller Ladeboxen! Auch ein solcher WEG-Beschluss ist eine anspruchsvolle Aufgabe, weil zum Beispiel folgendem Umstand Rechnung getragen werden muss: Montage und Anschluss der Ladeboxen an den jeweiligen Stellplätzen liegen in der Hoheit der betreffenden Eigentümer, gleichgültig welche Art und welchen Umfang der gemeinsamen Ladetechnik-Errichtung die WEG beschließt. Die Ladeboxen gehen auch nicht ins Gemeinschaftseigentum über im Gegensatz zum Rest der Ladetechnik, im Wesentlichen bestehend aus dem Lastmanagement, den Sicherheitselementen und der Kabel- bzw. Stromführung in der Tiefgarage. Beteiligen sich Eigentümer nicht am Komplettausbau, stimmen also der Ladebox-Montage an ihrem Stellplatz zunächst nicht zu, bleibt zu vereinbaren, unter welchen Bedingungen sie sich später anschließen dürfen – gänzlich verweigern kann die WEG den späteren Anschluss sicher nicht. Lösung hier: Alle oben genannten Risiken müssen genannt und deren Übernahme ausnahmslos den Nachrüstenden zugesprochen werden.

Fazit:

Ist auch diese Bedingung erfüllt, können WEG und Hausverwaltung mit einem Beschluss über Komplettausbau beruhigt in das Zeitalter der E-Mobilität in ihrer Tiefgarage starten. Beschlüsse über Teilausbau bergen hingegen ein Reihe Risiken und sind daher nicht zu empfehlen.

München den 28.Okt.2022