

TOP Thema

E-Mobilität / Jetzt geht's los?

Hier erhalten Sie eine Übersicht zu einem ganz schwierigen Thema
Wir blicken auf das neue WEG, Rechte und Pflichten

E-Mobilität - alle Fakten!

Und nicht alles was Sie lesen werden, wird Sie begeistern!

Die Apotheken-Umschau hat es geschrieben. Jeder darf seinen Elektroanschluss an seinem Stellplatz haben. Dann muss es ja stimmen. Weit gefehlt, die Apotheken-Umschau und auch viele andere Zeitungen haben sich kaum 12 Sätze zum Thema einfallen lassen. Es ist weitaus komplizierter und zuweilen wird es sehr folgenreich.

Warum kommt so plötzlich eine solche Genehmigung. Das ist einfach, die Politik hat weiterhin ambitionierte Klimaziele. Nicht alles, was man sich bisher hat einfallen lassen, hat auch wirklich gezündet. Deshalb müssen jetzt E-Autos her, koste es was es wolle. Man hat die Fördertöpfe voll gepackt für den Ankauf von Autos und für die Schaffung von Ladeinfrastruktur. Dann hat man für Mieter und Wohnungseigentümer mal schnell das Recht rausgehauen, einen E-Ladeplatz fordern zu können. Man hat dann auch gleich komplett auf das Kleingedruckte verzichtet. Soll doch erstmal gebaut werden, die Konsequenzen tragen ja die Bürger, die gutwillig erst ein Elektroauto kaufen und dann ihren Eigentümer oder ihren Hausverwalter bitten die E-Ladestation kurz vorzurichten. Dass das dann nicht so einfach wird, denkt ja auch keiner. Schließlich war genug Zeit sich darauf einzurichten und jetzt gibt es ja ein Recht.

Was machen wir jetzt aus diesem Recht?

Wir denken nach und versuchen zu erkennen, ob die Einräumung des Rechts eventuell verbunden ist mit Pflichten und wer diese am Ende tragen soll. Die, die das Recht einräumen oder gewähren lassen oder die, die das Recht haben möchten und den Nutzen daraus ziehen. Gehen wir zunächst davon aus, das ein Hauseigentümer, wie auch eine Hausgemeinschaft nach dem WEG eigene Interessen hat. Natürlich möchte sie ihrem Kunden oder Mitglied schnell und unbürokratisch helfen. Und das sollte man auch. Die Eigentümer werden also prüfen, was es so alles gibt, was man beachten muss. Da wären, die Kapazität des Stromnetzes (die später noch weitreichende Bedeutung bekommt), zumindest in Tiefgaragen der Brandschutz, dass Baurecht und nicht zu vergessen versicherungsrechtliche Fragen.

Dann sieht der Korb für den Mieter oder Eigentümer, der einen Platz genehmigt haben möchte schon einmal folgende Auflagen vor:

Arbeiten durch Fachhandwerker,

Stromanschluss auf eigenen Zähler,

Verlegung durch das Gebäude unter strenger Einhaltung aller Brandschutzbestimmungen (da gibt es diverse Hürden),

Renovierung aller eventuell beschädigten Flächen zur Durchführung der Kabel oder sonstiger Teile,

Kindersicherung am Stellplatz,

Übernahme alle Kosten für die Errichtung der Einheit zulasten der Eigentümer / Mieter, die das wünschen,

Rückbau auf eigene Kosten auf erstes Verlangen der Gemeinschaft/ des Eigentümers, wenn eine bestimmungsberechtigte Institution (Stadt, Feuerwehr, Amt für Arbeitsschutz, TÜV und dergleichen) diesen Rückbau der Gemeinschaft verpflichtend aufgibt,

Verpflichtung zur regelmäßigen Wartung und Unterhaltung inklusive Nachweispflicht,

Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung auf eigene Kosten, auch wenn der Platz/ die Plätze im Gemeinschaftseigentum sind oder dem Eigentümer des Miethauses gehören.

Rückbau bei Verkauf oder notarielle Verpflichtung alle Auflagen auf den Käufer wirksam zu übertragen,

Einhaltung und Umsetzung aller behördlichen Auflagen für den Bau und den Betrieb der Anlage auf dem Stellplatz, Übernahme oder Mitübernahme aller Kosten oder Kostenanteile bei Erweiterung der Anlage.

Übernahme von Mehrkosten bei der Versicherung (aktuell noch nicht wahrscheinlich)

Ein bunter Strauß von höchst wichtigen Dingen, die sonst dafür sorgen, dass die Eigentümer ohne Nutzen zahlen. Am Ende dieser Liste scheiden alle Mieter aus, weil diese Auflagen, die jeder Eigentümer, der die Kosten nicht tragen möchte, machen muss. Sonst wird es für ihn zu einer Kostenspirale, die jede nur erdenkliche Rendite seines Hauses auffrist oder zumindest so stark mindert, dass der Sinn des Investments (oft die Altersvorsorge) in Frage steht. Welcher Mieter wird schon 20.000 € für eine Walbox ausgeben und am Ende des Vertrages diese auch noch für weitere 2-3000 € wieder fachgerecht zurückbauen. So einfach „verkaufen“ wie eine Einbauküche, die Rollläden am Fenster oder dergleichen, lässt sich die Station mit all ihren Pflichten nicht. Die Mieter werden wohl warten müssen auf Objekte, in denen der Eigentümer investiert und die Lademöglichkeit als Ausstattungskriterium quasi mit anbietet.

Aber was machen jetzt die vielen Eigentümergemeinschaften, die sich den Forderungen der Eigentümer gegenüber sehen, auch wenn die nach relativ kurzer Zeit einsehen werden, dass es nicht so einfach ist, wie das Apothekenblatt geschrieben hat. Na ja, sie lassen sich beraten von ihrem Verwalter. Der hat hoffentlich Seminare zum neuen Wohnungseigentumsrecht und in jedem Fall auch zur E-Mobilität besucht. Und wenn er das hat, dann hat er noch ein paar unglaubliche Nachrichten im Gepäck.

Gehen wir jetzt zunächst einmal von einer Tiefgarage aus. Hier liegen die größten Schwierigkeiten. Aber alles Folgende trifft durchaus auch auf die Errichtung von Ladeinfrastruktur auf Außenflächen zu.

Für Fahrräder und auch Motorräder wird ein Anschluss von 22 kW bis 43,5 kW Wechselstrom ausreichen. **AC Ladung**

Bei Autos wird die Ladezeit bei diesem Anschluss bis zu 8 Stunden betragen. **AC Ladung**

Will man mehr, wird es noch schwerer. Um eine Ladezeit von 30 Minuten zu erreichen, braucht man einen Anschluss mit Gleichstrom und 200 kW. **DC Ladung.**

Gegen die Nutzung haushaltüblicher Elektroanschlüsse für Ladestation bestehen erhebliche **sicherheitstechnische** Bedenken. Die in Deutschland verbaute Elektroinstallation ist nur für die übliche Nennspannung von 230 Volt Wechselstrom ausgelegt und lässt nur kurzzeitige Lasten zu.

Bei erheblichen Ladeströmen, wie bei der Ladung von Elektroautos unumgänglich und damit lange Ladezeiten, wird die thermische Belastbarkeit der aktuellen Installation überschritten. Daher wird über kurz oder lang eine Umrüstung der Hausinstallation, eine Verstärkung des Hausanschlusses oder der Einsatz eines sogenannten Lademanagementsystem erforderlich. Letzteres stößt aber schnell an seine Grenzen über die Nutzerzahl. 4-5 Autos sind hier vielleicht noch abzudecken und deren Ladezeit beträgt dann schnell die ganze Nacht. Vor jedem Anfang steht also immer eine Vorprüfung und eine Erhebung des mittelfristig notwendigen Ausbaus. Sonst entsprechen Beschlüsse von Eigentümergemeinschaft nicht mehr ordnungsmäßiger Verwaltung. Ein tiefgreifendes Gespräch mit dem Netzbetreiber wird also unumgänglich.

Die Kosten einer AC Ladestation betragen ca. 2-10.000 € (Baulichkeiten sind entscheidend).

Die Kosten einer DC Ladestation betragen ca. 25.000 €

Es ist zu erwarten, dass diese Kosten sinken werden. Aber aktuell ist es der Stand, von dem man ausgehen darf.

Die Beschlüsse, die Gemeinschaften dazu fassen müssen, sind umsetzbar, weil das neue WEG genau hier den notwendigen Spielraum und eben ganz neue Regeln geschaffen hat. Ein Mehrheitsbeschluss reicht aus. Und weil gleichzeitig ja die Schranken der Beschlussfähigkeit gefallen sind und jede Versammlung beschlussfähig ist, kann es auch passieren, dass nur 2, 3 oder 8 Eigentümer einer Anlage von 50 Einheiten zur Versammlung kommen. Die können dann mit Mehrheit letztlich (fast) alles beschließen. Hier liegt auch eine Gefahr. Aber ! Es gilt „keine bauliche Maßnahme ohne Beschluss“!!! Das muss jeder einhalten und eben auch warten.

Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung Friedrich Maier-Bode Burgplatz 6 D, 51427 Bergisch Gladbach Telefon: 0221-921615-0 Email: hausverwaltung@koeln-office.de
Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD, Mitglied im Verband der Immobilienverwalter Deutschland VDIV, Mitglied im Haus- und Grund Köln e.V. Mitglied im Haus- und Grund Rhein Berg.
Mitglied im Beirat des Haus- und Grund Rhein Berg

Eine Verweigerung ist hingegen kaum möglich, weil geschrieben steht, dass die Kapazität des Leitungsnetzes nicht als Grund für eine Verweigerung angeführt werden kann.

Zurück zum Bau einer Ladestation. Nehmen wir ein Beispiel, dass sicher häufig zutreffen könnte und auf das es in vielen Eigentümergemeinschaften nach dem WEG hinauslaufen wird.

Drei oder vier Eigentümer wünschen sich kurzfristig ein E-Auto anzuschaffen und begehren nun den Beschluss zur Genehmigung. Die Gemeinschaft erfüllt den Wunsch mit dem o.g. Blumenstrauß an wesentlichen Auflagen. Die Ladewilligen stört das nicht, man hat sich abgestimmt und die Finanzierung steht. Die Ladezeiten sind über ein Lastmanagementsystem abgeklärt und reichen dieser Gruppe aus. Ein Jahr später kommt ein weiterer Eigentümer hinzu und möchte nun auch sein Auto in der Tiefgarage laden können. Auch er begehrt einen Beschluss. Auch ihm kann man nicht nein sagen. Er hat auch im günstigen Fall keine weiteren Auflagen zu erfüllen und darf sich dann und so einfach ist die gesetzliche Situation im Augenblick, an die Anlage der 4 anderen anschließen. Da ist das nächste Problem für die, die ja schon viel investiert haben. Sie brauchen also einen Beschluss, der jeden Nachzügler dazu verpflichtet einen angemessenen Anteil an der Erstausrüstung zu bezahlen. Gehen wir davon aus, dass alles geklärt ist und Nummer 5 sich auch anschließt. Die vier Erstanschließer nehmen ab sofort in Kauf, dass ihre Autos nicht mehr innerhalb von 5 Stunden geladen werden können, sondern das Lastmanagement ja nun jedem weniger gibt, damit die Nummer 5 auch laden kann. Es dauert danach 7 Stunden und die Anlage kommt an ihre Kapazitätsgrenze. Im Folgejahr kommen Nummer 6 und 7 dazu. Das Lastmanagementsystem schafft das aber nicht und/ oder die Ladezeit wird so lang, dass die Erstanschließer dies nicht dulden wollen. Leider müssen sie das nach aktuellem Recht. Die Gemeinschaft beschließt fast zwangsläufig die Genehmigung der beiden Zusatzanschlüsse. Alle raufen sich zusammen und besprechen sich mit dem Netzbetreiber. Der sagt, dass der alte Hausanschluss nicht mehr ausreicht, um sicher weitere Lademöglichkeiten zu bieten. Es muss eine Ertüchtigung des Netzanschlusses her. Von einem Wohnhaus kommen wir dann in die Kategorie eines mittelständigen Unternehmens der Aluminiumverarbeitung. Bei einem solchen Anschluss fallen aber auch mal eben 30.000 € Kosten an. Wer trägt diese Kosten in unserem Fall? Alle 7 Ladewilligen! Das heißt, dass jeder, der zuvor schon einmal investiert hat, jetzt noch einmal mit über 4000 € in die Tasche greifen muss. Alternativ kann er nur noch seinen Ladeplatz verkaufen und die WEG um Änderung des Erstbeschlusses bitten, damit dieser an einen neuen Ladewilligen übergehen kann.

Und das war nur ein Beispiel. Im wahren Leben können die Kosten auch deutlich höher sein. Also seien Sie vorsichtig mit einer Entscheidung für einen eigenen Ladeplatz. Auch kann es passieren, dass der Netzbetreiber keine weiteren Kapazitäten zur Verfügung stellen kann.

Die Gemeinschaft kann hingegen nicht gezwungen werden selber Ladestationen zu bauen und diese Stück für Stück zu erweitern und zu ertüchtigen. Sie kann es tun, aber die Kosten werden dann nur von denen getragen, die das beschließen. Wer mit „Nein“ stimmt, ist sowohl aus dem Ladepark, als auch aus der Zahlungspflicht raus. Verpflichtend für alle können nur Maßnahmen beschlossen werden, die sich in einem ordentlichen Zeitrahmen amortisieren. Das trifft auf Ladestationen nicht zu. Ein Eigentümer, der mitmachen müsste, hätte ja keine Einnahmen aus der Investition, die sich dann für ihn nicht amortisieren kann. Auch ist es schwierig, wenn eine WEG sozusagen zu einer Betreibergesellschaft wird. In Zukunft mag das denkbar sein, wenn sich die Elektromobilität durchsetzt und nicht etwa plötzlich doch Wasserstoffautos auf den Markt stoßen. Dann würde eine Investition in die Zukunft für eine WEG ein finanzielles Desaster. Man soll nicht zu viel unken, aber es tut jedem Investor gut in die Zukunft zu schauen und alle Risiken einmal durchzuspielen.

Dem Gesetzgeber war es egal wie er seine Klima-Ziele erreicht. Er geht davon aus, dass der Boom bei Elektroautos nur ausgelöst werden muss und was am Ende für Probleme entstehen, müssen ja die ausbaden, die sich darauf einlassen auf den Zug aufzuspringen.

Da bleibt nicht viel von der Aufbruchsstimmung übrig, die das Gesetz uns allen gegeben hat. Das Gesetz schafft Möglichkeiten für die, die sich nichts sehnlicher wünschen als ein Elektroauto. Es gibt den Spielraum denen ihren Wunsch zu erfüllen. Machen wir alle also am besten das Beste daraus und fassen wir in kommenden Versammlungen weise Beschlüsse zum Wohl derer, die ein Elektroauto fahren möchten. Wie beschrieben, geht das ja! **Ein Service Ihrer Hausverwaltung Maier-Bode**

Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung Friedrich Maier-Bode Burgplatz 6 D, 51427 Bergisch Gladbach Telefon: 0221-921615-0 Email: hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD, Mitglied im Verband der Immobilienverwalter Deutschland VDIV, Mitglied im Haus- und Grund Köln e.V. Mitglied im Haus- und Grund Rhein Berg.
Mitglied im Beirat des Haus- und Grund Rhein Berg