

› Wie lade ich mein Elektroauto?

Band 02: Tipps für's Laden im Mehrfamilienhaus /
in einer Wohnanlage



Impressum

Herausgeber:

AustriaTech – Gesellschaft des Bundes für technologiepolitische Maßnahmen GmbH,
Raimundgasse 1/6, 1020 Wien, Österreich

FN 92873d, Handelsgericht Wien

UID Nummer: ATU39393704

www.austriatech.at

Die vorliegende Publikation basiert auf der Broschüre „Wie lade ich mein Elektroauto?“ des Jahres 2020 des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (ehem. Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie) in Zusammenarbeit mit Vorarlberger Kraftwerke AG, Illwerke vkw AG (Band 01), e7 Energie Markt Analyse GmbH und der Wirtschaftsuniversität Wien – Institut für Zivil- und Unternehmensrecht (Band 02).

Coverfoto: Shutterstock

Druck: Druckwerkstatt, 1220 Wien

Wien, April 2023

Disclaimer

Alle Angaben erfolgen trotz sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Angaben. Sie dienen der allgemeinen Information und stellen keine Rechtsberatung bzw. verbindliche Rechtsauskunft dar. Insbesondere können diese keine individuelle rechtliche Beratung ersetzen, welche die Besonderheiten des Einzelfalles berücksichtigt. Für Schäden materieller oder immaterieller Art, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen, oder durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen unmittelbar oder mittelbar verursacht werden, ist eine Haftung der AustriaTech – Gesellschaft des Bundes für technologiepolitische Maßnahmen GmbH sowie der Autor:innen ausgeschlossen.

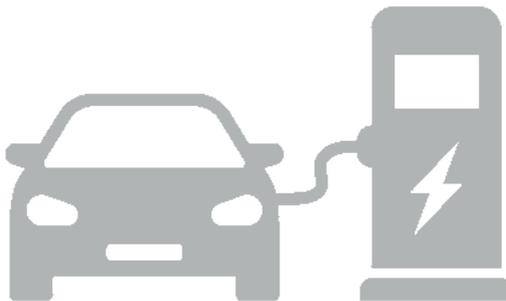
Rückmeldungen: Ihre Überlegungen zu vorliegender Publikation übermitteln Sie bitte an leitstelle-elektromobilitaet@austriatech.at

› Wie lade ich mein Elektroauto?

Band 02: Tipps für's Laden im Mehrfamilienhaus / in einer Wohnanlage

Das Laden im Mehrfamilienhaus / in einer Wohnanlage ist nicht nur technisch, sondern auch aus rechtlichen Gründen manchmal herausfordernd. Um die rechtlichen Hürden leichter meistern zu können, haben wir Ihnen hier einige Tipps zusammengestellt.

Hierzu werden alle nötigen Schritte sowohl für Wohnungseigentümer:innen nach Wohneigentumsgesetz (Teil A) als auch für Mieter:innen nach Mietrechtsgesetz und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (Teil B) dargelegt.



› Das gesamte Infopaket im Überblick

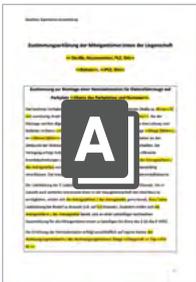
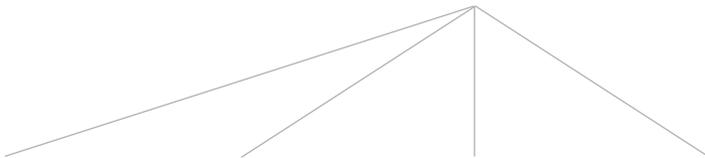
Zwei Leitfäden stehen zur Verfügung:



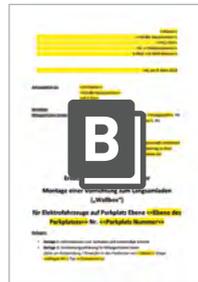
Band 01:
Informationen für's
Laden in Wohnung,
Haus und Co.



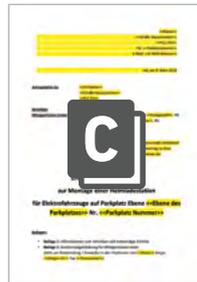
Band 02:
Tipps für's Laden im
Mehrfamilienhaus / in
einer Wohnanlage
inklusive vier
Mustervorlagen



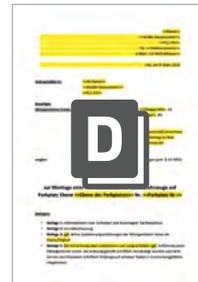
Mustervorlage A:
Beschluss text
Eigentümer:innen-
versammlung



Mustervorlage B:
Langsamladestation
Zustimmungsfiktion
Information an
Nachbar:innen und
Beschluss text



Mustervorlage C:
Normal- oder Schnell-
ladestation Information
an Nachbar:innen und
Beschluss text



Mustervorlage D:
Information an
Außerstreitrichter:in

› A. Erste Schritte von Wohnungseigentümer:innen nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

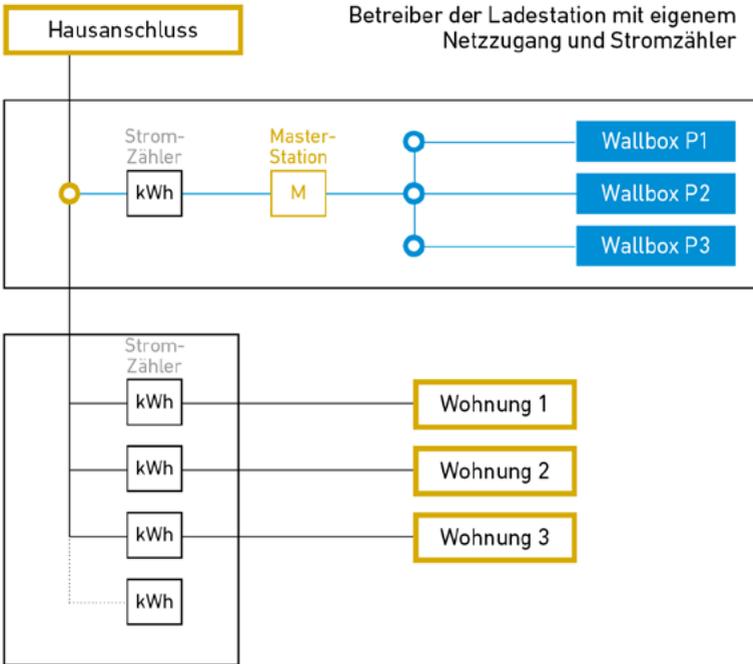
Im Gegensatz zu Mieter:innen bestehen für Wohnungseigentümer:innen mehrere Lösungsmöglichkeiten und Zwischenlösungen.

Grundsätzlich kann man zwischen einer **technischen Gesamtlösung** für alle Hausbewohner:innen (Gemeinschaftsanlage) und einer **Einzellösung** für eine:n oder einzelne Bewohner:innen (Einzelladestation) unterscheiden. Darüber hinaus gibt es noch sogenannte E-Mobilitätsgemeinschaften, also der Zusammenschluss mehrerer Einzelladestationen ohne die notwendige Mehrheit, um eine Gemeinschaftsanlage zu errichten.

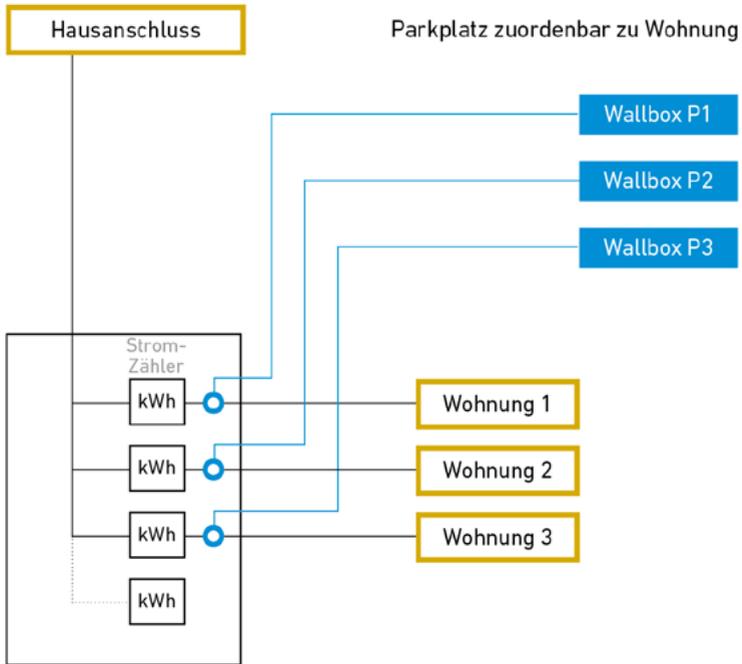
Die Kosten für eine technische Gesamtlösung trägt zumeist die gesamte Eigentümer:innengemeinschaft (im Wohnungseigentumsvertrag könnten aber auch andere Regelungen getroffen worden sein). Bei Einzellösungen oder E-Mobilitätsgemeinschaften werden in der Regel die Kosten jeweils zur Gänze von dem:der einzelnen Antragssteller:in anteilig getragen.

Die Gesamtlösung ist technisch, organisatorisch und rechtlich zu bevorzugen. Dies hat mehrere Gründe: Beispielsweise ist eine Gesamtlösung kostengünstiger für die einzelnen Bewohner:innen, gleichzeitig kann damit sichergestellt werden, dass die elektrische Versorgung der Liegenschaft durch sogenanntes „intelligentes Laden“ weniger stark beansprucht wird als durch eine Vielzahl von Einzellösungen. Das Lastmanagement einer Gemeinschaftsanlage sorgt etwa dafür, dass sich die verfügbare Ladeleistung optimal auf alle zu ladenden Elektroautos verteilt. Nachfolgend werden die unterschiedlichen Varianten, die technische Gesamtlösung, die Einzellösung und die E-Mobilitätsgemeinschaft, näher erläutert.

1. Schematische Darstellung: Technische Gesamtlösung



2. Schematische Darstellung: Einzellösung für eine:n oder mehrere Bewohner:innen



› 1. Die technische Gesamtlösung für alle Hausbewohner:innen

Die technische Gesamtlösung umfasst die Errichtung einer **liegenschaftsweiten Ladeinfrastruktur** für grundsätzlich alle Hausbewohner:innen im Gemeinschaftsinteresse. Der Betrieb erfolgt durch die Eigentümer:innengemeinschaft oder allenfalls unter Einbindung eines externen Ladestellenbetreibers. Ist die gemeinsame Grundausstattung vorhanden, können die einzelnen Wallboxen auch nachträglich installiert werden (keine gesonderten Beschlüsse mehr notwendig).

Folgende Grundsätze sind zu beachten:

- › Angelegenheit der **Eigentümer:innengemeinschaft**, daraus folgt die rechtliche Zuständigkeit der Hausverwaltung – eine Kontaktaufnahme mit dieser ist daher jedenfalls erforderlich.
- › Die **Kosten** sind sehr von den **örtlichen Gegebenheiten abhängig** (Größe der Wohnhausanlage, Anschlussmöglichkeiten, Kabellängen, etc.), werden jedoch in der Regel von der **gesamten Eigentümer:innengemeinschaft** getragen (sofern es im Wohnungseigentumsvertrag nicht abweichend geregelt ist).

Seit 1. 7. 2022 kann die für eine wirksame Beschlussfassung erforderliche Mehrheit auf zwei Wegen erreicht werden. Entweder durch die **Mehrheit aller Miteigentumsanteile** oder wenn sich eine **Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen** für den Beschlussvorschlag ausspricht, die **zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile** ausmachen:

- › Mögliche Beschlussfassung in der Eigentümer:innenversammlung; die beabsichtigte Maßnahme ist als Tagesordnungspunkt in der Einladung zur Eigentümer:innenversammlung anzukündigen; alternativ Beschlussfassung im Wege eines Umlaufbeschlusses am Postweg.
- › Die Beschlussfassung kann von der Hausverwaltung oder von Wohnungseigentümer:innen initiiert werden.
- › Beschlussgegenstand muss bereits im Vorfeld der Beschlussfassung wohlüberlegt definiert werden; eine rechtsfreundliche Vertretung durch einen Anwalt oder eine Anwältin ist ratsam.
- › Der gefasste Mehrheitsbeschluss kann von den überstimmten Wohnungseigentümer:innen vor Gericht bekämpft werden. In einem solchen Fall wird vom Gericht geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Aufhebung des gefassten Mehrheitsbeschlusses vorliegen.

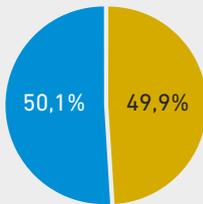
- > Im Mehrheitsbeschluss kann bspw. auch festgelegt werden, dass die Grundausstattung nur die Infrastruktur bis zur, aber exklusive der Wallbox beinhaltet. Damit kommt jede:r für die Kosten der Heimpladestation selbst auf, und diese wird nur dort installiert, wo sie benötigt wird.

Welche technischen Aspekte sind zu beachten?

- > Netzanschluss abklären (Netzbetreiber)
- > Hausinstallation prüfen (Elektriker:in)
- > Ladestellenmanagement-Modelle vergleichen (Elektriker:in oder Ladestellenbetreiber mit Nutzer:innen)

▼ Beschlussfassung 1

Mehrheit aller Miteigentumsanteile



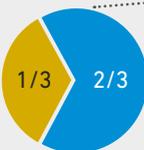
■ Zustimmung ■ Ablehnung

oder

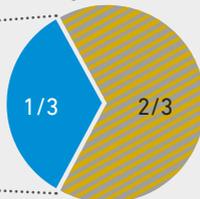
▼ Beschlussfassung 2

2/3-Mehrheit der abgegebenen Stimmen, die zumindest 1/3 der Miteigentumsanteile ausmachen

Abgegebene Stimmen bei Eigentümer:innenversammlung



Miteigentumsanteile



■ Zustimmung ■ Ablehnung ■ Nicht abgegebene Stimmen

› 2. Die Einzellösung für einzelne Bewohner:innen

Bei der Ausrüstung eines **individuell zugeordneten Stellplatzes** mit einer Heimpladestation im Interesse einzelner Wohnungseigentümer:innen ist die Leistungsstärke (kW) der Wallbox von erheblicher Relevanz, weil je nach Leistungsstärke unterschiedliche rechtliche Voraussetzungen für deren Errichtung gelten. Daher ist zu unterscheiden, ob es sich

› um eine **privilegierte Änderung**, bei der auch die Zustimmungsfiktion zur Anwendung kommt (Vorrichtung zum „**Langsamladen**“ eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs; derzeit bis zu 5,5 kW)

oder

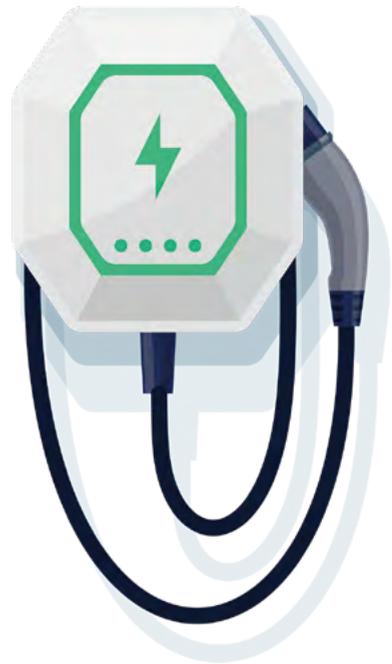
› um eine **Änderung, die nicht privilegiert** ist (z.B. Vorrichtung zum „**Normalladen**“ eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs bis zu 22 kW) handelt.

Die gegenwärtigen **Erleichterungen** gelten nur für Vorrichtungen zum „**Langsamladen**“ eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs. Durch diese Regelung können Kosten eingespart werden und sichergestellt werden, dass die elektrische Versorgung der Liegenschaft nicht übermäßig durch eine Vielzahl von stärkeren Einzelladestationen beansprucht wird.

Anzumerken ist dabei, dass eine Langsamladung mit bis zu 5,5 kW für den täglichen Gebrauch in den meisten Fällen ohnedies ausreichend ist. Mit 5,5 kW Ladeleistung können in zehn Stunden (also vom Heimkommen am Abend bis zum Aufbruch am Morgen) über 50 kWh geladen werden – dies entspricht Energie für tägliche Fahrleistungen von bis zu 300 km und damit weit mehr als die durchschnittliche Tagesfahrleistung¹ in Österreich.

¹ VCÖ (2018). [https://vcoe.at/presse/presseaussendungen/detail/vcoe-kaerntner-fahren-am-meisten-mit-auto-wiener-am-wenigsten#:~:text=So%20lenken%20die%20\(%C3%BCber%2016,nur%204.410%20Kilometer%20pro%20Jahr](https://vcoe.at/presse/presseaussendungen/detail/vcoe-kaerntner-fahren-am-meisten-mit-auto-wiener-am-wenigsten#:~:text=So%20lenken%20die%20(%C3%BCber%2016,nur%204.410%20Kilometer%20pro%20Jahr)

Der bestehende elektrische Anschluss einer Wohnung kann in vielen Fällen zur Versorgung einer Ladestation für den jeweiligen PKW-Stellplatz genutzt werden. Konkret wird dafür die Heimpladestation physisch (per Kabel) mit dem vorhandenen Zählpunkt der jeweiligen Wohnung verbunden. Technisch hilfreich ist dabei ein Zählerverteiler mit Platzreserven, welcher zentral im Keller, im Erdgeschoß oder an einer sonst möglichst leicht zugänglichen Stelle liegt. Eine weitere Möglichkeit kann sich durch eine neue hausinterne Elektroanbindung ergeben, in deren Folge für jeden Ladepunkt ein eigener, neuer Zähler errichtet wird. Die geeignete Variante hängt von den örtlichen Gegebenheiten ab.



Was versteht man unter „Langsamladen“?



Eine konkrete maximale Ladeleistung, die unter dem Begriff des „Langsamladens“ zu verstehen ist, ist im Gesetz nicht definiert. Derzeit (Stand 2022) kann aber festgehalten werden, dass „Langsamladen“ jedenfalls eine Ladeleistung von bis zu 5,5 kW (dreiphasig) umfasst. Hingegen wird rechtlich unter „Normalladen“ eine Ladeleistung von bis zu 22 kW verstanden. Im Laufe der technologischen Entwicklung könnte in Zukunft die Rechtsansicht vertreten werden, dass auch 11 kW unter den Begriff des „Langsamladens“ fallen.

Welche wohnrechtlichen Aspekte sind zu beachten?

Mit der Novellierung des Wohneigentumsgesetzes (WEG) Ende 2021 wurde Wohnungseigentümer:innen die Errichtung einer Wallbox zum „Langsamladen“ am privaten Stellplatz wesentlich erleichtert. Die Novelle führte dazu ein neues Instrument ein – die sogenannte „Zustimmungsfiktion“. Zuvor musste für die Errichtung einer Ladestation die aktive Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer:innen eingeholt werden, was aufgrund fehlender Rückmeldungen in der Praxis häufig zu Komplikationen führte (und daher zwingend ein Gerichtsverfahren eingeleitet werden musste, um die Zustimmung gerichtlich ersetzt zu bekommen).

Das neue Instrument der Zustimmungsfiktion hat den Vorteil, dass auch bei Nichtrückmeldung der anderen Wohnungseigentümer:innen bei einer geplanten Errichtung einer Langsamladestation (derzeit bis zu max. 5,5 kW) **die Ladestation dennoch errichtet werden darf, wenn**

- › alle anderen Wohnungseigentümer:innen von der geplanten Änderung ordnungsgemäß schriftlich verständigt wurden (mit einer präzisen Beschreibung der geplanten Änderung und Hinweis auf die Rechtsfolgen, wenn kein Widerspruch erhoben wird)

und

- › niemand (keiner der anderen Wohnungseigentümer:innen) binnen zwei Monaten schriftlich widerspricht.

In einem solchen Fall benötigt es nun statt einer aktiven Zustimmung der Miteigentümer:innen eine aktive, schriftliche Ablehnung.

Variante 1: Errichtung einer Langsamladestation (derzeit bis zu max. 5,5 kW)

Wenn ein:e andere:r Wohnungseigentümer:in innerhalb der zweimonatigen Frist **schriftlich widerspricht**, darf die Langsamladestation zunächst **nicht** errichtet werden.

Der oder die Wohnungseigentümer:in kann in dem Fall beim Bezirksgericht die gerichtliche Ersetzung der Zustimmung beantragen, das heißt, die Zustimmung der widersprechenden Wohnungseigentümer:innen kann in dem Fall durch eine:n Außerstreitrichter:in ersetzt werden. Der:die Richter:in entscheidet dann mittels Beschluss, ob die Errichtung der Ladestation von den anderen Mit- und Wohnungseigentümer:innen zu dulden ist.

Die Erfolgsaussichten der gerichtlichen Ersetzung der Zustimmung stehen grundsätzlich gut, wenn eine Vorrichtung zum „Langsamladen“ errichtet werden soll und der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Variante 2: Errichtung einer stärkeren Ladestation (bis zu 22 kW)

Die oben dargelegte Vorgehensweise gilt nicht für Einzelladestationen, die über eine stärkere Ladeleistung verfügen und somit nicht mehr als Vorrichtung für „Langsamladen“ gelten. Für solche stärkeren Ladestationen – derzeit betrifft das Ladestationen **über 5,5 kW** – muss weiterhin die **aktive** Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer:innen eingeholt werden. Daher ist in dem Fall nicht nur bei Widerspruch, sondern auch bei **Nicht-rückmeldung** der anderen Wohnungseigentümer:innen weiterhin **zwingend ein Gerichtsverfahren** einzuleiten, um deren Zustimmung gerichtlich ersetzen zu lassen. Der oder die änderungswillige Wohnungseigentümer:in muss sodann beim zuständigen Bezirksgericht beantragen, die verweigerte Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer:innen gerichtlich zu ersetzen (das heißt die erforderliche Zustimmung der jeweiligen Wohnungseigentümer:innen wird durch eine:n Außerstreitrichter:in ersetzt). Der bzw. die Richter:in entscheidet dann mittels Beschluss, ob die Errichtung der Ladestation von den anderen Mit- und Wohnungseigentümer:innen zu dulden ist.² Ob einem solchen Antrag vom Gericht stattgegeben wird, ist von zahlreichen Faktoren abhängig, weshalb die Erfolgsaussichten schwer einschätzbar sind.

² Diesbezüglich hat sich an der Rechtslage grundsätzlich nichts geändert. Im Gerichtsverfahren muss der oder die änderungswillige Wohnungseigentümer:in die Verkehrsüblichkeit oder ein wichtiges Interesse an der Errichtung einer stärkeren Ladestation nachweisen.

Welche Rolle spielt die Hausverwaltung in dem Prozess?

Die Kontaktaufnahme mit der Hausverwaltung ist möglich und zweckmäßig, sei es zu Informationszwecken, oder um zu erfahren, ob weitere Mit- oder Wohnungseigentümer:innen Interesse daran haben, eine Heimpladestation zu errichten.

- › Jedoch besteht **keine rechtliche Zuständigkeit** der Hausverwaltung; daher ist **keine Zustimmung der Hausverwaltung erforderlich**. Umgekehrt kann ein:e Interessent:in aber auch keine (z.B. rechtliche) Unterstützung der Hausverwaltung bei der Umsetzung einfordern.
- › Allenfalls kann die Hausverwaltung – je nach hausinternen Gepflogenheiten – **beratend mitwirken**.
- › Die technische und rechtliche Umsetzung der Ladestation ist grundsätzlich **Sache der interessierten Wohnungseigentümer:innen**. Sie tragen die Kosten sämtlicher Arbeiten und sollten die Heimpladestation auch durch einen konzessionierten Fachbetrieb errichten lassen.

Wie hoch sind die Kosten eines möglichen Gerichtsverfahrens?

- › Eine kostenlose Auskunft über die Höhe der anfallenden Gerichtskosten sowie über das Gerichtsverfahren selbst erhalten Sie persönlich am Amtstag (jeden Dienstag) beim zuständigen Bezirksgericht. Das zuständige Gericht für ihre Liegenschaft finden Sie über die Homepage der Justiz, wo Sie lediglich die Postleitzahl der Liegenschaft einfügen und dann die Kontaktdaten und die Adresse des zuständigen Bezirksgerichts erhalten (www.justiz.gv.at)
- › Eine Pflicht zur Beiziehung eines Anwalts oder einer Anwältin besteht nicht. Sollten Sie sich dennoch dafür entscheiden, so erhalten Sie auch bei vielen Anwält:innen eine kostenlose Erstauskunft über den Ablauf und die Kosten des Verfahrens und der Vertretung.

Sollten Sie eine Rechtsschutzversicherung abgeschlossen haben, fragen Sie bei dieser nach, ob die Kosten für das gegenständliche Verfahren sowie für eine etwaige anwaltliche Vertretung von dieser übernommen werden. Schildern Sie dazu der Versicherung Ihr Vorhaben.



Was passiert mit einer Einzelladestation, wenn in der Wohnanlage eine Gemeinschaftsanlage installiert werden soll?

- › **Gemeinschaftsanlagen** ist gegenüber Einzelladestationen rechtlich, technisch und organisatorisch der **Vorzug** zu geben, da so bei gleicher Anschlusskapazität durch eine Gemeinschaftsanlage mehr Elektrofahrzeuge versorgt werden können als durch mehrere Einzelladestationen. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Gemeinschaftsanlage meist auch für den:die Einzelne:n aufgrund der geteilten Kosten günstiger. Der Betrieb mehrerer Einzelladestationen kann unter Umständen auch die Errichtung einer Gemeinschaftsanlage verunmöglichen, wenn die für das Laden zur Verfügung stehende Anschlusskapazität durch die einzelnen Ladevorrichtungen bereits weitgehend erschöpft ist.
- › Um sicherzustellen, dass die Errichtung von Einzellösungen der späteren Errichtung einer Gemeinschaftsanlage nicht entgegensteht, wurde eine spezielle Regelung³ getroffen, die die Wohnungseigentümer:innen verpflichtet, die Nutzung der von ihnen errichteten Einzelladestation zu unterlassen. Der:die einzelne Wohnungseigentümer:in kann fünf Jahre nach der Errichtung ihrer

Einzelladestation und nach Inbetriebnahme unter folgenden Voraussetzungen zur Unterlassung der Nutzung der Einzelladestation verpflichtet werden:

- › Inbetriebnahme einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage (Beschluss der Eigentümergemeinschaft erforderlich),⁴
- › bessere Nutzung der elektrischen Versorgung der Liegenschaft durch eine Beteiligung an der Gemeinschaftsanlage,
- › (weiterer) Beschluss der Eigentümergemeinschaft, dass die Nutzung der Einzelanlage eingestellt werden soll.

Wenn die Unterlassung der Nutzung der Einzelladestation verlangt wird, hat der:die einzelne Wohnungseigentümer:in keinen Anspruch auf etwaigen Kostenersatz (es ist ja ein zumindest fünfjähriger „Amortisationszeitraum“ zur Verfügung gestanden).

Bis der Fall eintritt, ist – auch wenn die Gemeinschaftsanlage bereits errichtet wurde – die Weiterbenützung von bestehenden Einzelanlagen weiterhin möglich.

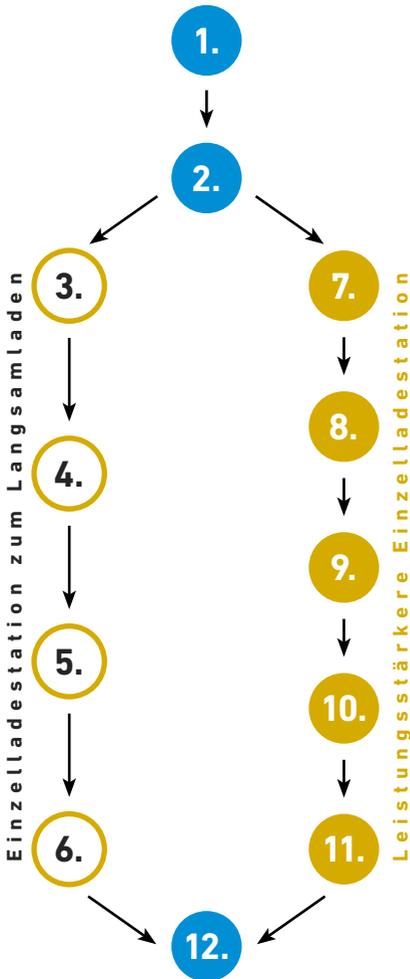
Achtung: Von dieser neu konzipierten Unterlassungs- bzw. Anschlusspflicht sind nur jene Einzelladestationen erfasst, die nach dem 31.12.2021 errichtet wurden.⁵

3 § 16 Abs 8 WEG

4 Von der Beschlussfassung sind jene Wohnungseigentümer:innen, die bereits über eine Einzelladestation verfügen, ausgeschlossen.

5 § 58g Abs 3 WEG

▼ Die Einzellösung im WEG im Überblick



Der Weg zum Ziel

1. Informieren Sie die Hausverwaltung über Ihren Wunsch, eine Heimpladestation zu errichten. Die Hausverwaltung kann, muss aber nicht, die Installation der Ladeinfrastruktur organisieren bzw. beratend mitwirken.
2. Klären Sie mit einem/einer Elektriker:in / Betreiber:in empfohlene Lösungen und holen Sie entsprechende Angebote ein. Die Anschlussmöglichkeit ist frühzeitig mit dem Netzbetreiber zu klären.

Für Einzelladestationen zum „Langsamladen“ (derzeit bis zu 5,5 kW)

3. Informieren Sie sich, ob die Beteiligung an einer bestehenden Einrichtung möglich oder zumutbar ist.
4. Verständigen Sie die Miteigentümer:innen der Liegenschaft/Wohnungen schriftlich über die geplante Änderung. Namen und Zustellanschrift bekommen Sie dazu von dem oder der Verwalter:in der Liegenschaft.

TIPP: siehe Mustervorlage B

5. Gerade bei größeren Wohnbauten empfiehlt es sich, die Hausverwaltung zu bitten, das Thema als Punkt auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümer:innenversammlung zu setzen. So können Sie die Miteigentümer:innen

über Ihr Vorhaben informieren und herausfinden, ob gegebenenfalls Interesse an einer Gemeinschaftsanlage oder einer E-Mobilitätsgemeinschaft besteht. Dabei sollte z.B. auch abgeklärt werden, ob die Beteiligung an einer bestehenden Einrichtung möglich oder zumutbar ist (siehe dazu auch Punkt 3).

6. Abhängig davon, ob ein:e Wohnungseigentümer:in schriftlich widerspricht oder nicht, gibt es nun zwei Möglichkeiten:
 - a. Kein schriftlicher Widerspruch innerhalb von zwei Monaten: Sie dürfen Ihre Langsamladestation auf dem in Ihrem Eigentum befindlichen Parkplatz von einem konzessionierten Elektrofachbetrieb installieren lassen.
 - b. Schriftlicher Widerspruch von Wohnungseigentümer:innen innerhalb der zweimonatigen Frist (auf Papier oder in dauerhaft speicherbarer elektronischer Form): deren Zustimmung(en) müssen mittels eines Antrags gerichtlich ersetzt werden. Die Chancen stehen – aufgrund der neuen Gesetzeslage – gut, dass Ihrem Antrag vom Gericht stattgegeben wird.

TIPP: siehe Mustervorlage D

Für leistungsstärkere Einzel-ladestationen (derzeit Ladestationen mit über 5,5 kW)

7. Besprechen Sie die Möglichkeiten mit den anderen Mit- und Wohnungseigentümer:innen, da es für die Errichtung einer individuellen leistungsstärkeren Heimpladestation deren aktive Zustimmung bedarf.
8. Gerade bei größeren Wohnbauten empfiehlt es sich, die Hausverwaltung zu bitten das Thema als Punkt auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümer:innenversammlung zu setzen.
9. An dieser Stelle bieten sich zwei mögliche Vorgangsweisen an:
 - a. Sie nutzen die Eigentümer:innenversammlung „nur“ zur Information Ihrer Nachbar:innen und warten die Diskussion ab. Danach können Sie beispielsweise am Postweg durch ein Rundschreiben die Zustimmung der einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer:innen einholen.

TIPP: siehe Mustervorlage C

- b.** Sie möchten vor Ort bereits die Zustimmung einholen? Dafür fragen Sie Ihre Hausverwaltung vorab um eine Liste der anderen Mit- und Wohnungseigentümer:innen. Diese Liste inklusive einem kurzen Beschlusstext können Sie vor Ort auflegen und bitten dort Ihre Eigentümer:innengemeinschaft um Zustimmung per Unterschrift.

Achtung: Sie benötigen die Zustimmung aller Mit- und Wohnungseigentümer:innen, daher auch die Zustimmung jener, die nicht bei der Eigentümer:innenversammlung anwesend sind. Die Zustimmung dieser Personen können Sie dann, wie unter Punkt 9a beschrieben, nachträglich über den Postweg einholen.

TIPP: siehe Mustervorlage A

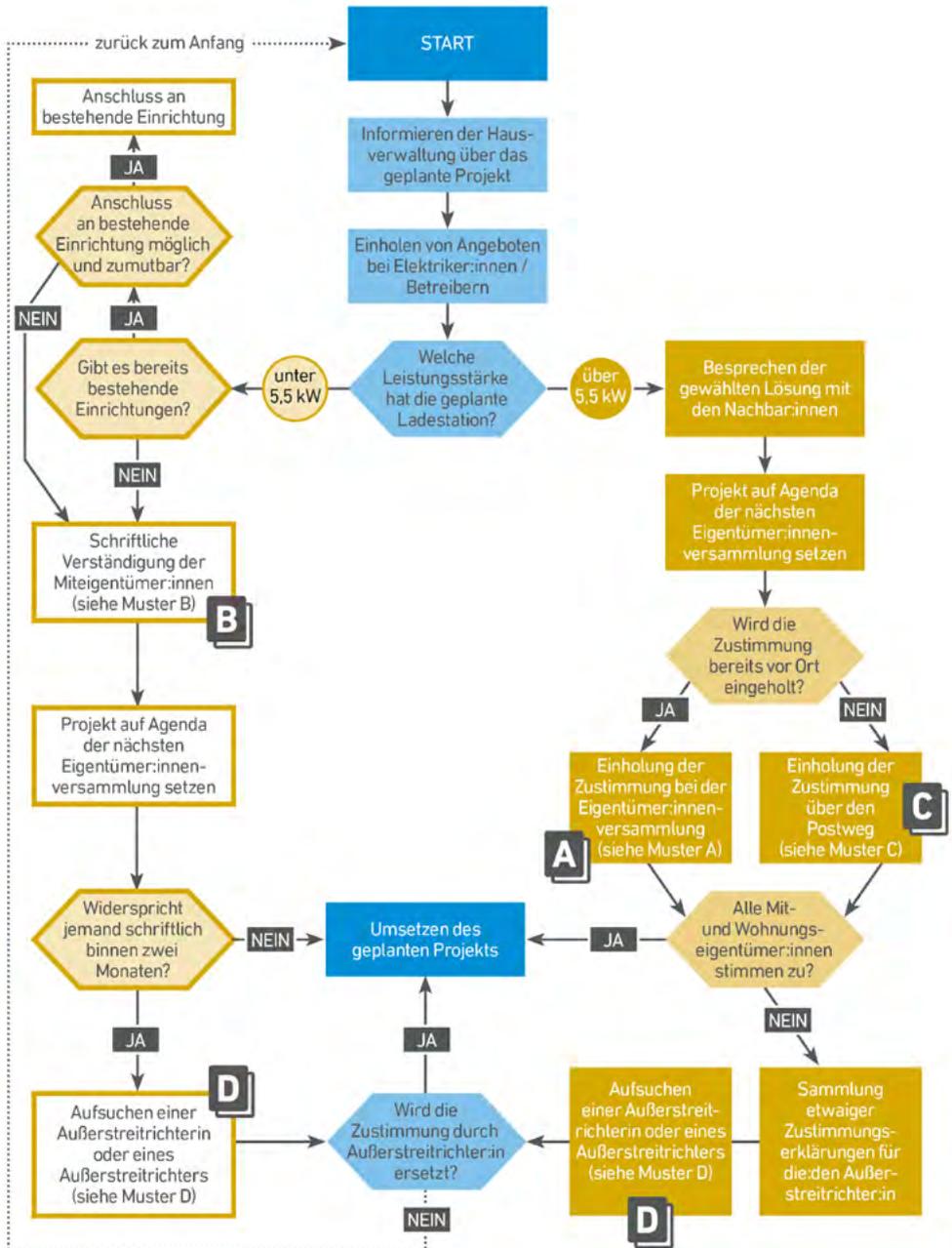
- 10.** Bei großen Wohnbauten mit sehr vielen Eigentümer:innen ist die Erlangung aller Unterschriften bzw. Zustimmungen nur sehr schwer möglich, deswegen wird oftmals ein Außerstreitverfahren vor dem zuständigen Bezirksgericht nötig sein.
- 11.** Etwaig vorhandene Zustimmungserklärungen von einigen Miteigentümer:innen sollten dem:der Richter:in am Amtstag, wenn Sie <diesem Ihr Vorhaben bekanntgeben und um Zustimmung ersuchen, vorgelegt werden.

TIPP: siehe Mustervorlage D

- 12.** Geschafft! Sie können Ihr Projekt nun umsetzen.

Wenn Sie dem:der Richter:in Ihr Vorhaben bekanntgeben und um Zustimmung ersuchen, empfehlen wir die Vorlage eines aktuellen Grundbuchauszugs und Ihres Ausweises. Ein Grundbuchauszug Ihrer Liegenschaft kostet aktuell ca. 15 EUR. Sie erhalten ihn während den Amtsstunden bei jedem Bezirksgericht in Österreich, jedem Notar sowie im Internet über bestimmte Rechtsdienste.





› 3. E-Mobilitätsgemeinschaften oder Einzellösungen für mehrere Bewohner:innen

Wenn sich zeigt, dass neben Ihnen weitere Wohnungseigentümer:innen Interesse an der Errichtung einer Einzelladestation haben, aber die notwendige Mehrheit zur Errichtung einer Ladestation als Gemeinschaftsanlage noch nicht erreicht werden kann, können Sie sich alternativ mit anderen Wohnungseigentümer:innen zu einer sogenannten **E-Mobilitätsgemeinschaft** zusammenschließen. So können Sie z.B. für ihre jeweiligen Abstellplätze eine übergreifende Lademöglichkeit schaffen oder eine gemeinschaftliche Ladestation installieren.

Die konkrete technische und organisatorische Ausgestaltung einer E-Mobilitätsgemeinschaft ist gesetzlich nicht geregelt. Bei Zusammenschluss zu einer E-Mobilitätsgemeinschaft können durch die Installation eines sogenannten Lastmanagements die bestehenden Kapazitäten der Liegenschaft optimal ausgenutzt werden. Das hat den Vorteil, dass einerseits die benötigte Leistung für die einzelnen Ladestationen reduziert und andererseits netzdienlich geladen werden kann. Außerdem kann die E-Mobilitätsgemeinschaft hierbei **Kosten einsparen**.

Es gelten grundlegend die gleichen Voraussetzungen wie bei der Installation einer Einzelladestation. Die Leistungstärke (kW) der Wallbox ist daher von erheblicher Relevanz, weil je nach Leistungstärke der Wallbox unterschiedliche rechtliche Voraussetzungen für deren Errichtung gelten.

› B. Erste Schritte von Mieter:innen nach Mietrechtsgesetz (MRG) und Mieter:innen einer Genossenschaftswohnung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

Für einzelne Mieter:innen sind in aller Regel nur **technische Einzelmaßnahmen** praktikabel.

Im Streitfall muss die Veränderung gegen den bzw. die Vermieter:in vor der Schlichtungsstelle (diese ist in Mietrechtsangelegenheiten einem Gerichtsverfahren vorgelagert) oder direkt bzw. im Anschluss an die Schlichtungsstelle vor dem Bezirksgericht durchgesetzt werden.

- › Die technische und rechtliche Umsetzung ist daher jedenfalls **Sache des interessierten Mieters oder der interessierten Mieterin**.
- › **Rechtliche Grundvoraussetzung** ist der Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) auf Ihr Wohnobjekt; zudem muss neben dem eigentlichen Wohnobjekt auch der KFZ-Stellplatz mitgemietet worden sein („einheitlicher Mietvertrag“). Sonst sind andere Rechtsgrundlagen einschlägig (vor allem das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch und nicht das MRG).

TIPP: Als Mitglied der Mietervereinigung bekommen Sie Unterstützung und sollten kostenlos bei Ihrem Vorhaben sowie darüber, ob auf Ihr Wohnobjekt das MRG oder das ABGB anwendbar ist, beraten werden. Neubauten sowie Dachgeschoßausbauten unterliegen üblicher Weise nicht dem MRG.

Kontaktaufnahme mit Hausverwaltung/Vermieter:in

Für Mieter:innen ist **jedenfalls eine Kontaktaufnahme mit der Hausverwaltung** erforderlich, damit diese das Anliegen der Mieter:innen an den:die Vermieter:in weiterleiten kann. Alternativ dazu ist auch der:die Vermieter:in direkt, als Eigentümer:in der Wohnung Ihre Ansprechpartner:in, sofern Sie seine:ihre Kontaktdaten haben.

Weiteres Vorgehen

Die Mieter:innen trifft eine **Anzeigepflicht** bei Änderungen des Bestandsobjekts; dazu gehört auch die Errichtung einer Heimpladestation. Das heißt, Mieter:innen müssen die bauliche Veränderung des Wohnobjekts den Vermieter:innen direkt oder der Hausverwaltung, welche dann die Information an die Vermieter:innen weiterleitet, vor Errichtung anzeigen. Die Anzeige muss bereits alle technischen Unterlagen enthalten, die zur Errichtung der Ladestation notwendig sind, damit sich der: die Vermieter:in ein Bild davon machen kann.

Erforderlich ist jedenfalls eine fachgerechte Durchführung auf Kosten des:der Mieter:in.

- › In weiterer Folge ist die **Zustimmung** des Vermieters oder der Vermieterin zur Errichtung der Ladestation erforderlich. Vermieter:innen haben für den Fall, dass mehrere Wohnungseigentümer:innen existieren, die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer:innen einzuholen (siehe A. Erste Schritte von Wohnungseigentümer:innen nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG))
- › Verweigert ein:e Vermieter:in die Zustimmung, können die Mieter:innen versuchen, die beabsichtigte Änderung (= Errichtung der Ladestation) **gerichtlich durchzusetzen**; allenfalls ist eine rechtsfreundliche Vertretung durch einen Anwalt oder eine Anwältin erforderlich bzw. zu empfehlen. Ob einem solchen Antrag vom Gericht stattgegeben wird, ist von zahlreichen (Einzel-) Faktoren abhängig, weshalb die Erfolgsaussichten nur schwer einschätzbar sind.
- › Möglicherweise besteht ein Investitionsersatz für die Errichtung der Ladestation am Ende des Bestandverhältnisses. Es spricht viel dafür, dass nicht nur die elektrischen Leitungen, sondern auch die Wallbox selbst vom Ersatzanspruch umfasst sind.

Sollten Sie eine Rechtsschutzversicherung abgeschlossen haben, informieren Sie sich auch hier, ob die Kosten der anwaltlichen Vertretung von Ihrer Rechtsschutzversicherung übernommen werden.



Abweichungen von einer Mietwohnung zu einer Genossenschaftswohnung?

- › Grundsätzlich bestehen keine Abweichungen in der Durchführung zwischen einer Genossenschaftswohnung und einer Mietwohnung, die dem Mietrechtsgesetz unterliegt.
- › Das Vorgehen und der Ablauf sind grundsätzlich ident, auch wenn das Bestandsobjekt von einer gemeinnützigen Bauvereinigung vermietet wurde. Zur Durchführung siehe daher den vorherigen Punkt zur Mietwohnung.

> Kontakt



Österreichs Leitstelle für Elektromobilität – kurz OLÉ – fungiert als Koordinationsstelle für die österreichischen Elektromobilitätsagenden, um die Elektrifizierung des Verkehrssektors bestmöglich zu unterstützen und setzt sich für eine neutrale Daten- und Faktenaufbereitung im Bereich E-Mobilität ein. Elektromobilität ist ein wichtiger Hebel, um die Klimawende voranzutreiben. Gemeinsam wollen wir diese Potenziale heben und zum Nutzen aller realisieren.

austriatech

+ ***österreichs
leitstelle
elektromobilität***



leitstelle-elektromobilitaet@
austriatech.at
[www.austriatech.at/
leitstelle-elektromobilitaet](http://www.austriatech.at/leitstelle-elektromobilitaet)

