

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [411]

Anforderungen an den Antrag auf Genehmigung des Einbaus einer Wallbox

1. Die Eigentümer können auch Bedingungen und Auflagen für die Durchführung einer baulichen Veränderung seitens eines Eigentümers mitbeschließen, wobei das Gesetz aufgrund der Vielgestaltigkeit der denkbaren Fälle keine Vorgaben macht.
2. Bei der Genehmigung des Einbaus einer Wallbox muss die gestattete Ladeeinrichtung angegeben sowie die Maßnahmen zur Anschlussverlegung näher bezeichnet werden.
3. Die Anlage darf nur durch den Netzbetreiber selbst bzw. durch einen nach § 13 NAV in das Verzeichnis der Bundesnetzagentur eingetragenen Elektroinstallateur eingebaut werden.
4. Der Beschluss muss auch die Regelung zur Verantwortung für den Unterhalt und die Wartung beinhalten.
5. Der Ausbauwillige muss auch Gefahren und vor allem Nachteile in der Gebäudeversicherung ausschließen sowie etwaige (Mehr-)Kosten infolge einer Vertragsanpassung nach Anzeige einer Gefahrerhöhung tragen.

LG Frankfurt/M., Urteil vom 22.12.2022, 2-09 S 31/22

Der Fall:

Unter TOP 5.2 „Antrag auf Installation einer Ladestation (unter 11 Kw) für einen Tiefgaragenplatz“ wurde folgender angefochtener Beschluss gefasst:

„Die Gemeinschaft gestattet dem Miteigentümer (...) die Installation einer elektrischen Ladestation (unter 11 Kw) an seinen Tiefgaragenstellplatz unter nachfolgenden Auflagen:

- Sämtliche Kosten für Installation, Wartung, Instandsetzung, Erneuerung sowie eines möglichen Rückbaus werden durch den beantragenden Eigentümer übernommen,

- Vorlage eines aussagefähigen Angebots eines Fachbetriebs, -Anschluss der Ladestation an den privaten Stromzähler, - ordnungsgemäße und brandschutzkonforme Verlegung der notwendigen Stromleitungen.

Unterlagen sind der Verwaltung vorzulegen, von dieser zu prüfen und hiernach ggfs. zu genehmigen.“

Das Problem:

Sind diese Auflagen ausreichend? Muss eine generelle Verpflichtung des Miteigentümers zur fachgerechten Installation, der fachgerechten regelmäßigen Wartung (nach Herstellerangaben) und der fachgerechten Erhaltung/Instandsetzung (im Schadensfall) der Ladestation Beschlussinhalt sein?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Beschluss entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung und war für ungültig zu erklären.

Zwar kann jeder Wohnungseigentümer nach § 20 Abs.2 Satz 1 WEG einen Beschluss über das „Ob“ solcher privilegierter baulicher Veränderungen verlangen; dies beinhaltet aber keinen Anspruch auf eine bestimmte Art und Weise der Durchführung. Darüber entscheiden gemäß § 20 Abs.2 Satz 2 WEG die Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung.

Die Eigentümer haben bei Beschlüssen über die Durchführung baulicher Veränderungen i.S.d. § 20 Abs.2 Satz 1 WEG ein weites Ermessen.

Die Eigentümer können auch Bedingungen und Auflagen für die Durchführung mitbeschließen, z.B. Leistung eines Kostenvorschusses, Verwendung bestimmter Materialien oder Vorgabe von Techniken

(z.B. Verlegung unter Putz; Typ der Ladestation), Vorgaben hinsichtlich der Örtlichkeit, Abschluss einer Versicherung, Ausführung durch qualifizierte Fachunternehmen. Es muss für jeden klar sein, was, wann, wo, von wem, mit welchen Mitteln und zu welchen Bedingungen errichtet/verändert/eingebaut wird (Riecke, ZWE 2022, 20, 29). Die Gestattung bezieht sich nicht auf ein im Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits vorliegendes Angebot (hierzu: Riecke, ZWE 2022, 20, 31), sondern auf ein erst noch vorzulegendes Angebot eines „Fachbetriebes“ nicht näher bestimmten Inhalts. Dies begegnet durchgreifenden Bedenken. Die Umschreibung „elektrische Ladestation (unter 11 Kw)“ ist ungenügend, weil zu unbestimmt.

Praxis-Tipp:

Der Bauwillige sollte bereits im Zeitpunkt der Ladung zur Eigentümerversammlung ein detailliertes Konzept für die Wall-Box-Installation vorlegen. Auf dessen Basis kann die Gemeinschaft Auflagen zum Beschlussinhalt machen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht