



Rechtliche Rahmenbedingungen E-Ladeinfrastruktur im Wohnrecht

Dr. Daphne Frankl-Templ, MA.

Webinar NÖ Energie- und Umweltagentur | 21.06.2021

RECHTSANWALTSKANZLEI TEMPL
www.templ.com



Errichtung einer Ladestation nach WEG 2002

- „**Einzellösung**“: Errichtung im alleinigen Interesse des/eines Teils der Wohnungseigentümer/s (§ 16 WEG) > **Einstimmigkeit!**
- „**Gemeinschaftsanlage**“: „**Benützbar**“ für alle Wohnungseigentümer (§ 29 WEG) > **Einfache Mehrheit!**

Neues OGH-Urteil bezieht sich auf Einzellösung:

- Zustimmung ist von allen WE einzuholen!
- Fehlende Zustimmung durch **Außerstreitrichter ersetzbar**
- Dieser prüft Duldungsanspruch anhand der Voraussetzungen des **§ 16 WEG** :



Quelle: <https://www.smarter-fahren.de/nachrichten/wallbox-anspruch-verzoegerung/>



Einzellösung (§ 16 WEG 2002)

- **Schädigung des Hauses**
- **Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen**
 - vielleicht nicht bei der 1. Ladestation, aber bei der 20.? > Kapazität ausreichend/Ausbau nötig, wer trägt die Kosten?
 - Änderungen an den allgemeinen Teilen des Hauses > Wer trägt zukünftig Instandhaltungspflicht?
- Beeinträchtigung der **äußeren Erscheinung** des Hauses
- **Gefahr für die Sicherheit** von Personen, Haus, Sachen



Einzellösung (§ 16 WEG 2002)

- Falls die Errichtung allgemeine Teile der Liegenschaft betrifft:
 - **Übung des Verkehrs** oder
 - **wichtiges Interesse**
 - Maßstab „die heute selbstverständlichen Versorgungseinrichtungen moderner Wohnungen“ (**OGH 50b 269/98i**)
Verkehrsüblichkeit zukünftig?
 - **privilegiertes Vorhaben** (zb Errichtung von Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernsprechleitungen, Multimediendienste, etc.)
 - Privilegierte Vorhaben nur für Wohnungen oder auch für Stellplätze?
 - Fällt neben der Verlegung der Stromleitungen auch der Anschluss der Ladestation unter privilegiertes Vorhaben?



Neue OGH-Judikatur (5 Ob 173/19f)

- Die Bestimmung der privilegierten Änderungen gem. § 16 Abs 2 Z2 WEG ist auch auf Stellplätze anwendbar
- Der Anschluss einer Wallbox **einphasig/3,7kW** gilt in dieser technisch einfachen Ausführung als „Steckdose“ > gehört als Teil der privilegierten Maßnahme „Verlegung von Stromleitungen“ sinngemäß zu den Erfordernissen der Haushaltsführung, nicht getrennt zu betrachten!
- Das gilt nicht für eine dreiphasige Ladestation mit 22 kW! Hier hat der OGH sowohl die Verkehrsüblichkeit (mit Bezugnahme auf EPBD-RL/Bestimmungen in den nationalen BO) als auch das wichtige Interesse (Luxus!) verneint!
- Die Sicherstellung der zukünftigen Energieversorgung des Hauses ist kein Kriterium für die Beurteilung der Beeinträchtigung der wesentlichen Interessen! Es ist von der derzeitigen Sachlage auszugehen.
- Bei vertraglicher Übernahme sämtlicher Kosten für Herstellung, Betrieb, Wartung, Erhaltung keine Gefahr von unkalkulierbaren Kosten (und dadurch Beeinträchtigung wesentlicher Interessen) bei Instandhaltungspflicht



Gemeinschaftsanlage (§29 WEG)

- Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung („nützliche Verbesserung“) gem. § 29 WEG 2002 (Abgrenzung auch zu „fiktivem“ Erhaltungsbegriff“ > Senkung des Energieverbrauchs §3 Abs 2 Z5 MRG)
- Infrastruktur muss im gemeinschaftlichen Interesse für alle **benützbar** sein, auf die faktische Benützbarkeit kommt es nicht an
- Vereinbarung dass zB zur Benützung der Ladeinfrastruktur nur die an dieser Vereinbarung beteiligten und mit den Errichtungskosten belasteten Wohnungseigentümer berechtigt sind oder es verfügen nicht alle Wohnungseigentümer über einen Stellplatz, so fehlt der „Gemeinschaftslösung“ wegen der **vertraglichen Sondernutzung** bloß eines Teils der Wohnungseigentümer der Charakter einer Gemeinschaftsanlage
- Es überwiegt das individuelle Interesse der einzelnen errichtenden Akteure > Einstimmigkeitserfordernis gem. § 16 WEG 2002



Gemeinschaftslösung (§29 WEG)

- Das Gericht hat den einfachen Mehrheitsbeschluss aufzuheben,
 - wenn die Veränderung den Antragsteller übermäßig beeinträchtigen würde (§ 29 Abs 2 Z 1 WEG) oder
 - es keine finanzielle Deckung aus der Rücklage gibt (§ 29 Abs 2 Z 2 WEG)
- Dem kann vor Gericht entgegengehalten werden, dass
 - der nicht gedeckte Kostenanteil von der beschließenden Mehrheit getragen wird („Liftgemeinschaft“) oder
 - wenn es sich um eine Verbesserung handelt, dass diese auch unter Berücksichtigung der fehlenden Kostendeckung in der Rücklage allen Wohnungseigentümern eindeutig zum Vorteil gereicht (§ 29 Abs 3 WEG) oder
 - dass der überstimmte Antragsteller (§ 29 Abs 4 WEG) von den anderen Wohnungseigentümern entschädigt wird



Ausführungen zum Mietrecht (ABGB, MRG, WGG)

- **§ 4 MRG:** Nützliche Verbesserungen durch bautechnische Maßnahmen (ua privilegierte Arbeiten wie „die den Erfordernissen der Haushaltsführung der Bewohner dienende Neuerrichtung oder Umgestaltung von Lichtleitungsanlagen in normaler Ausstattung“, die Errichtung oder Ausgestaltung von Gemeinschaftsanlagen etc.)
- **§ 9 MRG** (Änderungsrecht des Mieters): Anzeige an den Vermieter, lehnt dieser nicht innerhalb 2 Monate an, gilt Zustimmung als erteilt, Duldungsanspruch des Mieters wenn
 - die Veränderung dem jeweiligen Stand der Technik entspricht,
 - die Veränderung der Übung des Verkehrs entspricht und einem wichtigen Interesse des Hauptmieters dient, dies gilt jedenfalls bei den in § 9 Abs 2 MRG aufgezählten „**privilegierten Arbeiten**“ – neben den in § 16 WEG aufgezählten ua auch:
 - die der Senkung des Energieverbrauchs dienende Ausgestaltung eines Mietgegenstandes,
 - **die Verbesserungen, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert werden,**



Ausführungen zum Mietrecht (ABGB, MRG, WGG)

- die einwandfreie Ausführung der Veränderung gewährleistet ist,
- der Hauptmieter die Kosten trägt,
- keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder eines anderen Mieters, keine Schädigung des Hauses, keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, keine Gefahr für die Sicherheit von Personen und Sachen
- §9 MRG gilt auch bei Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen des Hauses
- **Novelle 2019 zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz**
 - Gleichstellung von Gemeinschaftseinrichtungen für Ladepunkte für Elektrofahrzeuge, Erneuerbaren Energien mit den als qualifizierte Erhaltungsarbeit definierten Einrichtungen etwa zur Senkung des Energieverbrauchs, Barrierefreiheit (§§ 14 Abs 2b Z 2, 14a Abs 2 Z5a WGG)
 - Diese Ergänzung bietet zwar keinen „Recht“ auf Ladeinfrastruktur für die Mieter, aber eine erleichterte Zustimmung und Verrechnungsmöglichkeit über den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag



Fazit/Ausblick „Right to Plug“ in Österreich

- OGH-Urteil Erleichterung für „first mover“
 - Trotz „Privileg“ muss vor Errichtung Zustimmung eingeholt werden!
 - Alles darüber hinausgehend (3phasig, >3,7 kW) Verkehrsüblichkeit und Wichtiges Interesse verneint
 - Bei bereits vorhandener Leerverrohrung > unwesentliche genehmigungsfreie Veränderung?
 - Rechtgrundsätze auch auf Mietrechtsverhältnisse anwendbar (§9 MRG)?
- Regierungsprogramm 2020-2024
 - „Novellierung und Modernisierung des WEG:...Analyse der Zustellvorschriften und Zustimmungsvoraussetzungen, **Erleichterung der Beschlussfassung, Schaffung von neuen Mehrheitsverhältnissen (z.B. Elektro-Tankstellen und Photovoltaik-Anlage)** unter Wahrung berechtigter Minderheitsrechte.“ (S. 33)
 - Wohnrecht: Zielsetzung, **„Right to Plug“** zu implementieren (S. 33)



Neuer WEG-Entwurf bis **13.8.2021** in Begutachtung!

Neuerungen beim Änderungsrecht (§ 16 WEG)

- **Zustimmungsfunktion**: Bei ordnungsgemäßer Verständigung, wenn nicht innerhalb einer Frist von zwei Monaten Widerspruch der übrigen Wohnungseigentümer > dann gilt Schweigen als Zustimmung!
- Verständigung muss **Anforderungen des §24 Abs 5 WEG** entsprechen:
 - Übersendung postalisch oder elektronisch (Haushaltsanschlag nicht notwendig)
 - Die geplante Änderung muss darin klar und verständlich beschrieben sowie die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs genannt werden (Erklärung der Zustimmungsfiktion!)
 - Widerspruch darf auch mündlich erfolgen
- **„Privilegierte Änderungen“** werden erweitert um
 1. **Vorrichtung zum „Langsamladen“ eines E-Fahrzeugs**, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist (**§ 16 Abs 2 Z2 WEG**)



Neuer WEG-Entwurf bis **13.8.2021** in Begutachtung!

- **„Verweis auf Technische Vorgaben 5 Ob 173/19f !**
 - *„Technische Details sollen allerdings in den Gesetzestext nicht aufgenommen werden, damit die Bestimmung flexibel genug für allfällige technische Entwicklungen bleibt“ ... „Die hier statuierte Privilegierung einer bestimmten Art von Ladestationen schließt nicht aus, dass auch andere Ladestationen die allgemeinen Voraussetzungen der Z 2 erfüllen. Freilich ist das Vorliegen dieser Voraussetzungen – anders als bei privilegierten Ladestationen – dann im jeweiligen Einzelfall zu prüfen...“ (Erl, S. 9)*
 - Gilt für Stellplätze im Wohnungseigentum als auch zugewiesene Stellplätze auf Grundlage einer Benutzungsregelung (Erl. S.9)
2. **Photovoltaiksysteme** im Regelfall als Gemeinschaftsanlage; im Fall der Einzelanlage bei Reihenhauses/Einzelgebäude (Abs 5)
 3. **Behindertengerechte Ausgestaltung** eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft (Abs 5)
 4. **Beschattungsvorrichtungen** (Rollläden, Markisen, Außenjalousien)
Voraussetzung, dass sich die Vorrichtung harmonisch in das Erscheinungsbild des Hauses einfügt (Abs 5)



Neuer WEG-Entwurf bis **13.8.2021** in Begutachtung!

5. Einbau einbruchsischerer Türen

- **Kostenregelung:** Wohnungseigentümer muss die Mehrkosten tragen, die wegen seiner Änderung nach Abs 2 Z 2 künftig für die Erhaltung dieser allgemeinen Teile aufzuwenden sind (§ 16 Abs 6 WEG)
- **Auffangregelung:** Bei einer **ernsthaften nicht nur vorübergehenden Beeinträchtigung** seines Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekts muss Wohnungseigentümer dies selbst dann **nicht** dulden, wenn er trotz ordnungsgemäßer Verständigung keinen Widerspruch erhoben hat
- **Priorisierung von Gemeinschaftsanlagen:** Beschließt die Eigentümergeinschaft die Inbetriebnahme einer Gemeinschaftsanlage, dann muss der WE den Betrieb seiner Einzelanlage einstellen (**Unterlassungspflicht!**), wenn die elektrische Versorgung der Liegenschaft durch eine Beteiligung an der gemeinsamen Anlage besser genützt werden kann, als durch die weitere Nutzung der Einzelladestation; diese Unterlassungspflicht tritt aber frühestens **fünf Jahre** nach Errichtung der Einzelladestation ein



Neuer WEG-Entwurf bis 13.8.2021 in Begutachtung!

Auskunftspflicht der Hausverwaltung über die für eine Verständigung der anderen Wohnungseigentümerinnen notwendigen Daten (§ 20 Abs. 8 WEG 2002)

- Name, Zustellanschrift, im Fall einer Verweigerung der Herausgabe des jeweiligen Wohnungseigentümers ist dieser verpflichtet eine andere inländische Anschrift oder eine E-Mail-Adresse bekannt zu geben

Erleichterung der Willensbildung bei gemeinschaftlicher Verwaltung (§ 24 Abs. 4 WEG 2002)

- Gilt für alle Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft!
- Neben der bisherigen Variante (Einfache Mehrheit der Anteile) tritt eine **2. Variante** dazu: „**Qualifizierte Mehrheit der abgegebenen Stimmen**“:
 - 1.** Mindestens 1/3 der Anteile müssen sich an der Beschlussfassung beteiligen und
 - 2.** von den abgegeben Stimmen müssen sich 2/3 gemessen in Anteilen (nicht in Stimmen) dafür aussprechen!



Neuer WEG-Entwurf bis **13.8.2021** in Begutachtung!

- 2. Variante dient dazu mit einer bloß niedrigen Beteiligung der WE an der Abstimmung trotzdem einen wirksamen (und repräsentativen) Beschluss zu erzielen
- Teilnahme an der Eigentümerversammlung im Wege elektronischer Kommunikation (**§25 Abs 2a WEG**)
- Pflicht der HV die Wohnungseigentümer über Regelungen der Stimmabgabe zu informieren und darauf hinzuweisen, dass ein mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert (dass Stimmenthaltung nicht mehr quasi als Gegenstimme zählt) (**§24 Abs 4 WEG**)

Mindestdotierung der Rücklage (§ 31 Abs. 1 WEG 2002)

- Hintergrund genug Investitionskapital für Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes
- Vorgabe eines Mindestbetrags von 90 Cent/m² (Orientierung an Kategoriebetrag für die Ausstattungskategorie D nach dem MRG)



Neuer WEG-Entwurf bis 13.8.2021 in Begutachtung!

- Ausnahme wenn Gesamtbetrag in dieser Höhe – entweder wegen bereits vorhandener Rücklage oder wegen einer erst kurz zurückliegenden Sanierung des Gebäudes – zur Bildung einer angemessenen Rücklage nicht erforderlich ist

Individuelle Kreditaufnahme eines Wohnungseigentümers (§20 Abs 4 WEG 2002)

- Mangels Kostenabdeckung durch Rücklage > Finanzierung größerer Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten durch gemeinsame Kreditaufnahme
- Manche WE präferieren Einmalzahlung ihres Kostenanteils um sich die auf ihren Miteigentumsanteil rechnerisch entfallende Quote der Kreditkosten zu ersparen
- HV hat dies vor der Kreditaufnahme zu ermöglichen und in Folge nur noch jene Kreditsumme aufnehmen, die unter Bedachtnahme auf diese Einmalzahlungen noch erforderlich ist



Neue Mobilitätslösungen brauchen eine kompetente Rechtsberatung – MobilLaw.at





**DANKE FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!**

RECHTSANWALTSKANZLEI TEMPL
TABORSTRASSE 24A
1020 WIEN
TELEFON: 0676/9544994
E-Mail: daphne.frankl@templ.com