

## Allgemeine Informationen & Checkliste

Mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, welches zum 01.12.2020 in Kraft getreten ist, erhält jeder Eigentümer einen Anspruch auf die Möglichkeit zur Errichtung einer Ladestation für elektrische Fahrzeuge. Dieser Anspruch ist ausdrücklich keine Genehmigung. Diese kann nur erteilt werden durch Beschlussfassung per Umlaufbeschluss oder Antrag auf einer Eigentümerversammlung.

### Checkliste:

- Überprüfung des Standorts:** Bitte reichen Sie uns eine Machbarkeitsanalyse oder vergleichbare Dokumente ein, die belegen, dass eine Ladestation errichtet werden kann, ohne die Anschlussleistung des Hauses zu überschreiten. Dies erhalten Sie z.B. bei einem Elektrofachbetrieb.
- Netzbetreiber:** Sofern eine Genehmigung oder Information des Netzbetreibers erfolgen muss, reichen Sie uns diese bitte ein.
- Stromverbrauch:** Der Stromverbrauch für die Ladestation kann nicht über den allgemeinen Hausstrom erfolgen. Bitte reichen Sie Unterlagen ein, wie der Stromverbrauch gemessen werden soll (Wohnungszähler, neuer Stromzähler etc.)
- Generelle Informationen:** Bitte reichen Sie uns Unterlagen ein, die die Maßnahme näher beschreiben. Diese sollten z.B.: beinhalten: Angebot eines Fachbetriebs über die Umsetzung inklusive technischer Details, Ausführungsplanung, Plan/Skizze zum Leitungsverlauf und Standort der Ladestation, behördliche Genehmigungen zum Brandschutz o.ä.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir einen Beschluss für die Genehmigung einer baulichen Veränderung zur Errichtung einer Ladestation erst durchführen können, wenn uns aussagekräftige Unterlagen vorliegen (gerne per Mail als pdf-Datei inkl. Anhänge). Den Beschlussantrag werden wir dann auf der nächsten Eigentümerversammlung berücksichtigen.

### Allgemeines

Nachfolgend finden Sie einige Informationen zur Errichtung von Ladestationen.

#### a. Lastenmanagement

Wenn mehrere Wallboxen jetzt oder in Zukunft in der Anlage installiert werden sollen, müssen die Wallboxen miteinander kommunizieren können, um das Stromnetz im Haus in Spitzenzeiten nicht zu überlasten. Ein Lastenmanagement übernimmt diese Aufgabe. Dafür

ist eine Internetkommunikation zwischen den Wallboxen notwendig. Dies sollte beachtet werden, wenn in Zukunft mehrere Eigentümer eine Wallbox errichten möchten.

#### *b. Strommessung*

Eine Lösung um den Stromverbrauch der Wallboxen zu messen muss gefunden werden. Entweder müssen die Leitungen über den entsprechenden Wohnungszähler mitlaufen, oder neue Stromzähler müssen installiert werden. Alternativ kann auch ein Drittanbieter mit der Abrechnung des Stromverbrauchs beauftragt werden. Häufig kann der Strom nicht über den Wohnungszähler mitlaufen, da dieser unter Bestandsschutz steht. Sollte dieser beeinträchtigt werden, muss die gesamte Elektroverteilung im Haus auf den aktuellen technischen Stand gebracht werden.

#### *c. Versicherungen & Anmeldung*

Bei den meisten Versicherungen sind Schäden durch Wallboxen abgedeckt. Sie müssen nicht explizit angemeldet werden. Eine 11kW Wallbox muss beim Netzbetreiber angemeldet werden. Eine 22kW Wallbox ist sogar genehmigungspflichtig vor Baubeginn durch den Netzbetreiber.

#### *d. Kostenaufteilung*

Sämtliche Kosten für die Wallboxen und andere damit einhergehende Kosten sind durch die umsetzenden Eigentümer im Verhältnis der installierten Wallboxen zu tragen. Sind Kosten spezifisch einer Wallbox zu zuordnen, so muss der Eigentümer dieser Wallbox die Kosten tragen, wenn andere Eigentümer dadurch keinen Vorteil erlangen. Sämtliche Folgekosten und/oder Mehraufwendungen bei Sanierungen gehen zu Lasten der Eigentümer im Verhältnis der Wallboxen.

#### *e. Installation*

Die Installation muss immer durch einen Fachbetrieb erfolgen. Nach der Installation ist die Wallbox bei dem Stromnetz Betreiber anzumelden.

#### *f. Abrechnung der Stromverbräuche*

Eine Abrechnung des Stromverbrauchs jeder einzelnen Wallbox muss auf Kosten der umsetzenden Eigentümer gewährleistet werden.

#### *g. Weitere Wallboxen Kostenverteilung*

Möchte ein Eigentümer eine Wallbox nachträglich installieren, muss er sich in die zuvor geleisteten Zahlungen miteinbringen. Die bislang umsetzenden Eigentümer werden zu gleichermaßen nach Anteilen der Wallboxen durch die neue Zahlung ausbezahlt. Die Zahlung erfolgt in der Höhe, dass die Eigentümer, welche nach der Maßnahme umsetzend sind, alle gleichermaßen an den Installationskosten

beteiligt werden. Zusätzlich erfolgt auf die Kosten der Installation eine Abschreibung nach Abnutzungsgrad.

#### *h. Bereits bestehende Wallboxen ohne Genehmigung*

Sofern keine Genehmigung per Beschluss erfolgt ist, gibt es einen Rückbauanspruch. Wenn die Personen sich nicht an den Kosten nachträglich beteiligen wollen, müssen die Wallboxen stillgelegt werden. Am Ausbau der bestehenden Stromleitungen sind Sie im gleichen Verhältnis zu beteiligen wie alle anderen.

### 2. Beschlussvorschläge

Die WEG beschließt die Genehmigung der baulichen Veränderung nach §20 Abs. 2 (privilegierte Maßnahme) WEG: Installation einer E-Ladestation

Die Ausführung dieser Maßnahme wird dem beantragenden Eigentümer (Herrn//Frau XXX WE Nr. XX) genehmigt, sofern er vor Baubeginn gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft erklärt:

- Die Installation einer Wallbox beeinträchtigt die Stabilität des Stromnetzes nicht und ist ggf. durch eine Aufrüstung des Stromanschlusses sowie der Stromleitungen innerhalb des Gebäudes sicherzustellen. Die verbaute Wallbox hat ein dynamisches Lastmanagement und verfügt über eine geeichte Zählereinrichtung, welche die Stromabnahme aus dem Hausanschluss misst.
- Die Kosten für die Erstmontage, die Folge- und Betriebskosten und ggf. Mehraufwendungen bei Sanierungen sowie die Haftung aus Schäden und Folgeschäden durch die Montage und den Betrieb werden vom beantragenden Eigentümer übernommen. Diese Kostentragungsverpflichtung wird im Rahmen eines Eigentumsübergangs auf Rechtsnachfolger verbindlich weitergegeben, wobei diese wiederum verpflichtet werden, diese Verpflichtung an weitere Sonderrechtsnachfolger zu übertragen.