

E-Mobilität SUCHT Anschluss

Viele würden sich ein Elektroauto anschaffen, wenn sie nur wüssten, wie sie es in der heimischen Garage laden sollen. Die Elektroinstallation verhindert eine veraltete Rechtslage



PICTURE ALLIANCE/IMAGEBROKER/STEFAN OBERMEIER; GETTY IMAGES/SMITH COLLECTION/GAJO; MONTAGE WELT

Gut 83.000 Elektroautos surren aktuell durch Deutschland. Bis 2022 sollen eine Million unterwegs sein, so das ehrgeizige Ziel der Bundesregierung. Doch manchmal scheitert die Zukunft an ganz banalen Dingen. Das bekommen umweltbe-

VON BERRIT GRÄBER

wusste Bürger zu spüren, die sich jetzt ein E-Auto zulegen wollen. Was den Kaufwilligen schlicht fehlt, ist ein

Stromanschluss zu Hause. Denn dass E-Autos keine Verkaufsschlager sind in Deutschland, liegt nicht allein am Preis, an der beschränkten Reichweite oder einem Mangel an öffentlichen Ladepunkten. Als größter Hemmschuh gilt vor allem dieses Manko: Nur die wenigsten der vielen Millionen Garagenhöfe, Tiefgaragen und Stellplätze landauf, landab sind mit Strom versorgt, allenfalls neu gebaute.

All die Jahre war das kein Problem. Nicht jeder braucht Beleuchtung in der Garage. Und mit einem Akku-Handstaubsauger werden Autositze auch sauber. Wer sich ein elektrisches Fahrzeug

anschaffen will, ist jetzt aber auf einen Elektroanschluss angewiesen. Schnell mal nachrüsten ist jedoch kompliziert. Das bekommen nur Immobilienbesitzer hin, die eine Garage auf ihrem Grund und Boden stehen haben. Die bundesweit rund zehn Millionen Wohnungseigentümer dagegen sind vom Wohlwollen der lieben Nachbarn und Miteigentümer abhängig. Denn auf eigene Faust handeln und selbst einen Umbau in Auftrag zu geben ist riskant. „Bloß nicht“, warnt Gabriele Heinrich, Vorstand des Verbraucherschutzverbands Wohnen im Eigentum (WiE). Wer nicht alle Miteigentümer hinter sich hat, steht recht-

lich auf dünnem Eis – und muss schlimmstenfalls wieder zurückbauen.

Denn es gilt das Wohneigentumsrecht. Und das schreibt vor, dass bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum wie das Verlegen von Stromkabeln oder die Installation einer Ladestation der Zustimmung aller Miteigentümer bedürfen. Der Einzelne hat darauf keinen Rechtsanspruch, wie das Landgericht München entschied (Az. 36 S 204/15). Auch dann nicht, wenn er bereit ist, alle Kosten zu tragen. „Das ist kontraproduktiv für das politisch gewünschte Ziel des Ausbaus von Elektromobilität“, kritisiert Rudolf Stürzer,

Vorsitzender des Eigentümerverbands Haus & Grund Bayern. Die aktuelle Rechtslage für Immobilien in Händen von Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) und von Mietobjekten sei „eine Riesenhürde“. Sei auch nur einer dagegen, sei alles blockiert. WEG-Streitigkeiten über Ladestationen seien an der Tagesordnung; betont Gabriele Heinrich. Außerdem gibt die Rechtslage keine Antwort auf die Frage, wer letztlich für den Einbau zahlen muss – die Gemeinschaft oder nur die Eigentümer, die sie auch nutzen?

FORTSETZUNG AUF SEITE 45

E-Mobilität sucht Anschluss

FORTSETZUNG VON SEITE 43

Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz seien überfällig, sagt Heinrich. Es stammt aus dem Jahr 1951 und wurde 2007 zum ersten Mal novelliert. Doch für E-Auto-Interessenten, die bislang am Unwillen ihrer Nachbarn oder Vermieter gescheitert sind, gibt es jetzt endlich Anlass zur Hoffnung. Laut Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) ist bei der geplanten Novelle des veralteten Wohnungseigentumsgesetzes vorgesehen, dass der Einbau einer Ladestation künftig per Beschluss mit einfacher Mehrheit ausreichen soll. In diesem Fall soll jeder Eigentümer die Kosten entsprechend seines Anteils tragen. Ausnahme: Die Mehrheit entscheidet dagegen. Dann soll es einen Duldungsanspruch geben, falls ein Einzelner auf eigene Kosten umrüsten möchte.

Auch das Mietrecht soll entsprechend aktualisiert werden. Mieter könnten dann künftig verlangen, dass der Eigentümer der Steckdose fürs E-Fahrzeug zustimmt. Aktuell haben sie keinen Anspruch darauf, den gemieteten Garagenstellplatz ans Stromnetz anschließen zu dürfen, sagt Ulrich Ropertz, Sprecher des Deutschen Mieterbunds. Ob ein Vermieter zustimmt und Auseinandersetzungen mit möglichen Miteigentümern riskiert, sei fraglich. Stimmt er der Nachrüstung zu, sollte der Mieter damit rechnen, die Kosten tragen zu müssen. Plus die Stromkosten, die auf dem Extra-Garagenzähler auflaufen. Der Stromversorger muss auch mitspielen. Die Mietrechtsnovelle, die alles ändert, dürfte erst am Ende der Legislaturperiode kommen – immer vorausgesetzt, die Regierungskoalition bleibt bestehen.

Wer jetzt ein E-Auto anschaffen und nicht auf die neue Rechtslage warten will, muss jede Menge Überzeugungs-

arbeit leisten, um alle im Haus für sein Vorhaben zu gewinnen. Dabei gibt es aktuell zwei Optionen, so Heinrich. Entweder: Der Eigentümer stellt in der WEG den Antrag auf Duldung einer Ladestation. Das kann sinnvoll sein, wenn sich der technische Aufwand in Grenzen hält und er die Kosten übernimmt, auch für den Einbau eines eigenen Stromzählers. Der Antragsteller sollte zudem für sich klären, ob er zudem für mögliche Folgekosten der Installation aufkommt. Kaum ein Miteigentümer dürfte bereit sein, für Reparatur oder Instandhaltung der „fremden“ Ladestation zu zahlen. Oder: Der Eigentümer kämpft dafür, dass auf allen oder zumindest einigen Stellplätzen Ladestationen eingerichtet und die Kosten auf alle verteilt werden. Beide Wege sind steinig und brauchen fachliche Vorbereitung, wie Heinrich betont. Ihr Tipp, falls Nachbarn blockieren: Lieber keinen Rechtsstreit riskieren. Und auf die Gesetzesreform warten. Dann erst ist Rechtssicherheit ge-

wisst. Der WEG-Verband berät seine Mitglieder, wie sie eine Ladestation am besten auf den Weg bringen. Neben der rechtlichen Lage kann auch die technische Situation zur Hürde werden. Prinzipiell stehen zwei Lademöglichkeiten zur Verfügung: eine ganz gewöhnliche Haushaltssteckdose oder eine leistungsfähige Ladestation. Heinrich rät, zunächst mithilfe von Fachleuten die Anschaffung eines mobilen Geräts zu prüfen. Eine solche Powerbank-Lösung lässt sich an einer herkömmlichen Steckdose etwa in der eigenen Wohnung aufladen. Muss baulich nichts am Gemeinschaftseigentum und am Hausstromanschluss geändert werden und läuft der Strom fürs Auto über den eigenen Zähler, sollte diese Form des Aufladens keine Probleme

mit Miteigentümern schaffen, betont die Fachfrau. Aber: Die mobilen Lösungen sind noch neu und eignen sich längst nicht immer. Und manchmal müssen lange Entfernungen zur Steckdose überbrückt werden. Die Autohersteller können dazu beraten. „Prüfen Sie kritisch, ob eine mobile Ladestation wirtschaftlich, sicher und umweltfreundlich genug ist“, sagt Fachfrau Heinrich.

Wohnungseigentümer sollten vor einer Kaufentscheidung unbedingt von Fachleuten prüfen lassen, welche Kapazitäten das häusliche Stromnetz bietet, ob eine größere Hauptsicherung oder sogar eine neue Zuleitung nötig sind. Sind umfangreiche Arbeiten nötig, kann das Projekt E-Auto mächtig ins Geld gehen. Ein Alleingang sei dann wenig ratsam, betont Stürzer. Niemand dürfte bereit sein, alle Kosten auf seine Kappe zu nehmen, wenn dann nur wenig später alle Nachbarn gratis profitieren können. In solchen Fällen ist es sinnvoll, ein WEG-Projekt für alle im Haus anzustoßen. Aber: Das Vorhaben sollte zukunftsfähig sein. Je mehr Elektroautos in der Tiefgarage stehen werden, desto mehr Strom muss zur Verfügung stehen. Das klappt nur mithilfe sogenannter Lastmanagement-Systeme. Sie sorgen dafür, dass in der Tiefgarage oder im Garagenhof gleich mehrere E-Autos zur selben Zeit geladen werden. Informationen, was an Kosten auf Privatleute zukommen kann, welche Lösungen machbar und welche technischen Lösungen derzeit am Markt sind, bietet unter anderem die Technologieplattform Mobilityhouse.

Noch ein Steuertipp: Vermieter dürfen Kosten zur Ausstattung von Garagen mit Elektrizität steuerlich abschreiben, so der Bundesverband der Lohnsteuerhilfvereine (BVL). Das Nachrüsten der selbst genutzten Garage, in dem das Privatauto steht, kann sich zudem für Eigentümer wie Mieter rechnen. Der Handwerkerlohn darf als haushaltsnahe Dienstleistung in die Steuererklärung hinein und drückt direkt die Steuerlast.



OB EIN
VERMIETER
ZUSTIMMT,
IST FRAGLICH

ULRICH ROPERTZ
Mieterbund