

WEG- UND MIETRECHT LADESTATIONEN

hy SOLUTIONS
Innovative Antriebe für Hamburg



AUSBAU VON LADEINFRASTRUKTUR

BAURECHTLICHE VORGABEN FÜR LADEEINRICHTUNGEN IN IMMOBILIEN

Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

- Nach Gesetzeslage bis Ende 2020 erforderten bauliche Um- und Ausbaumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum die vollständige Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft
- Seit Anpassung des WEG kann jeder Wohnungseigentümer auf eigene Kosten angemessene bauliche Veränderungen (z.B. zur Installation einer Ladestation) verlangen (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2, § 21 Abs. 1 WEG n.F.); der Antrag kann grundsätzlich in der Eigentümerversammlung nicht abgelehnt werden

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

- Nach Gesetzeslage bis Ende 2020 bedurften bauliche Veränderungen in Mietobjekten der Zustimmung des Vermieters. Die Erteilung der Erlaubnis stand im freien Ermessen des Vermieters
- Seit Gesetzesänderung kann jeder Mieter die Erlaubnis für notwendige bauliche Veränderungen für die Installation von Ladestationen verlangen (§ 554 BGB n.F.); der Antrag kann grundsätzlich nicht abgelehnt werden

FOKUS WOHNUNGSEIGENTÜMER

SPEZIFISCHE REGELUNGEN

— **Recht auf eigene Wallbox**

Jeder Wohnungseigentümer kann bauliche Veränderungen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen, verlangen

— **Durchführungsermessen**

Die Eigentümerversammlung kann entscheiden, ob der Eigentümer die Ladestation selbst aufstellt oder die Gemeinschaft die Baumaßnahme organisiert. Für die Beschlussfassung reicht die Mehrheit der in der Eigentümerversammlung abgegebenen Stimmen.

— **Nutzung und Kosten**

Der Eigentümer trägt die vollständigen Kosten (auch Folgekosten) und darf die Wallbox alleine nutzen. Bei doppelt qualifizierter Mehrheit in der Eigentümerversammlung bezahlen alle Eigentümer die Maßnahme

— **Veränderungssperren**

Antrag darf grundsätzlich nicht abgelehnt werden (Klagemöglichkeit). Ausnahme: unverhältnismäßige Kosten für die bauliche Veränderung oder grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage

FOKUS WOHNUNGSEIGENTÜMER

PRAKTISCHES VORGEHEN

Bauantrag auf Tagesordnung (über Verwalter)

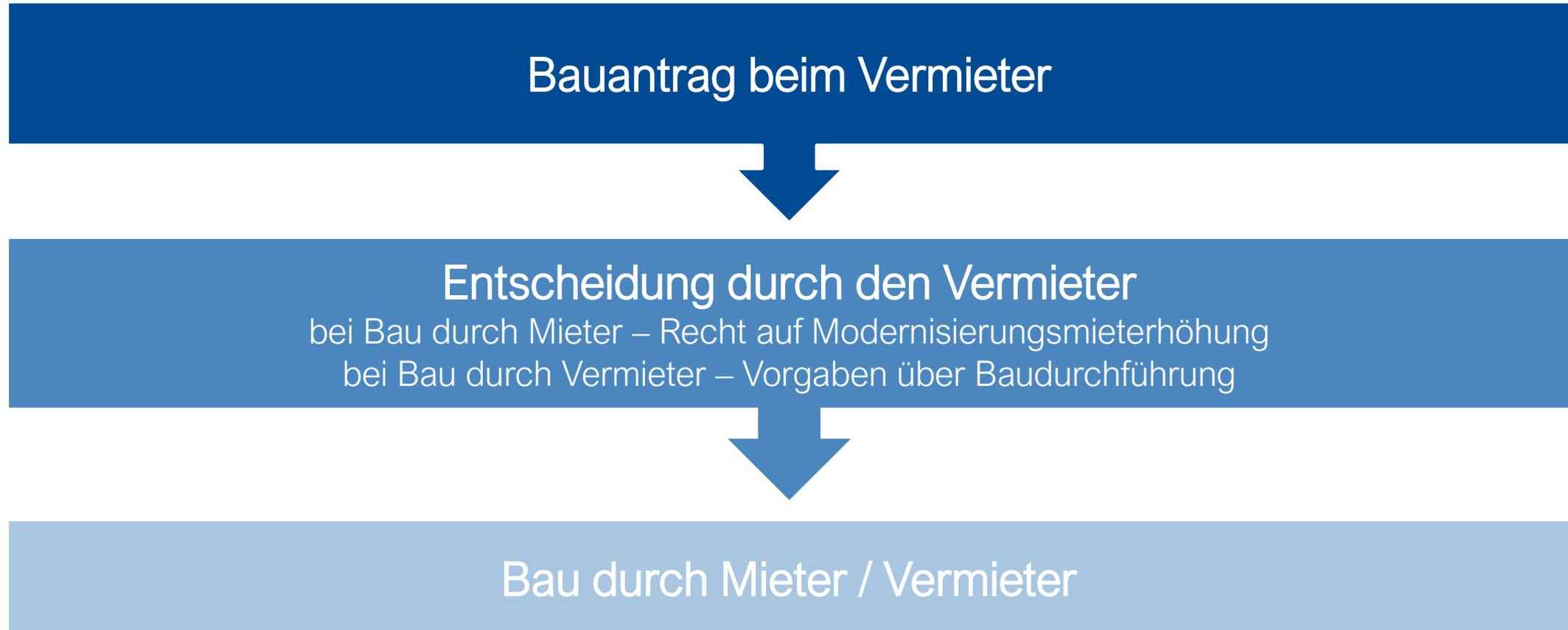


Entscheidung in Eigentümerversammlung
technische Details, Bauleitung (Eigentümer oder Verwalter)



Bau über Eigentümer / Verwalter

- **Recht auf eigene Wallbox**
Anspruch des Mieters als Wohnungseigentümer:
jeder Mieter kann die Installation einer Wallbox verlangen
- **Durchführungsermessen**
Der Vermieter muss der Durchführung der baulichen Maßnahme zustimmen.
Er kann entscheiden, wer die Ladeinfrastruktur baut – er als Vermieter oder der Mieter
- **Nutzungen und Kosten**
Wenn die Maßnahme vom Vermieter bezahlt wird, keine Entschädigung und kein Rückbau beim Auszug.
Wenn der Mieter zahlt, kann er beim Auszug die Ladeinfrastruktur mitnehmen oder dem Vermieter oder Nachmieter verkaufen (analog einer Einbauküche)
- **Veränderungssperren**
Antrag darf grundsätzlich nicht abgelehnt werden (Klagemöglichkeit).
Ausnahme: Unzumutbarkeit für Vermieter, umfassende Interessenabwägung nötig





hy SOLUTIONS

Innovative Antriebe für Hamburg

www.hysolutions-hamburg.de