



VERBAND DER IMMOBILIENVERWALTER BAYERN E.V.

VDIV-PRAXISTIPP -03

ELEKTROAUTOS - Ladestation in der Tiefgarage

Dieser Praxistipp wurde uns von RA Marco J. Schwarz zur Verfügung gestellt:

SCHWARZ · THÖNEBE & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE



Stand 04/2017

KEIN ANSPRUCH AUF LADESTATION FÜR ELEKTROAUTO IN DER TIEFGARAGE

HINTERGRUND: EIGENTÜMER WILL LADESTATION FÜR ELEKTROAUTO

In einer Eigentümerversammlung hatte ein Wohnungseigentümer beantragt, ihm die Verlegung einer Stromleitung von einem Verteilerkasten in der Tiefgarage bis zu seinem Stellplatz sowie die Montage einer Steckdose an seinem Stellplatz zu gestatten, damit er dort ein Elektroauto aufladen kann. Die Kosten für die Installation wollte er selbst tragen.

Die übrigen Eigentümer lehnten den Antrag mehrheitlich ab. Gegen den ablehnenden Beschluss hat der Eigentümer Anfechtungsklage erhoben. Zugleich verlangt er von den anderen Eigentümern, seinem Verlangen zuzustimmen.

ENTSCHEIDUNG: KEIN ANSPRUCH AUF ZUSTIMMUNG ZU LADESTATION

Die Klage hat keinen Erfolg. Die Eigentümer durften den Beschlussantrag ablehnen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob eine Zustimmung zulässig und vielleicht auch im Interesse der Umwelt gewesen wäre, sondern darauf, ob der Eigentümer einen Anspruch auf Zustimmung hat. Ein solcher besteht aber nicht.

Die geplante Errichtung einer Ladestation für ein Elektroauto in der Tiefgarage stellt eine bauliche Veränderung dar, die die übrigen Eigentümer über das in § 14 WEG geregelte zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt. In der Tiefgarage müssten neue Kabel durch das Gemeinschaftseigentum verlegt werden. Die Leitung würde Gemeinschaftseigentum werden. Die Eigentümer hätten die Instandhaltungsverpflichtung und damit verbundene Risiken, auch wenn der Kläger die Kostenübernahme zusichert. Zudem wäre damit zu rechnen, dass noch weitere Eigentümer an ihrem Stellplatz in der Tiefgarage eine Ladestation für ein Elektroauto errichten wollen und dann eine Vielzahl an Kabeln zu einzelnen Stellplätzen verlegt werden müssten. Darauf müssen sich die übrigen Eigentümer nicht einlassen.

Der Eigentümer hat keinen Anspruch auf Zustimmung zu einer solchen baulichen Veränderung. Ein solcher ergibt sich hier auch nicht aus § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG oder einer Abwägung zwischen der Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer und dem Interesse des Klägers an einer modernen, umweltfreundlichen Technologie.

LADESTATION IN DER TIEFGARAGE

§ 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG sieht eine Duldungspflicht der Miteigentümer für den Anschluss eines Wohnungseigentums an Fernsprechanlagen oder Anlagen der Energieversorgung vor. Dies soll einen gewissen Mindeststandard der Wohnungen entsprechend dem Stand der Technik ermöglichen. Darum geht es hier aber nicht. Lademöglichkeiten für Elektroautos an einzelnen Tiefgaragenstellplätzen mögen in neu gebauten Tiefgaragen vorhanden sein, in bestehenden Tiefgaragen sind sie jedoch derzeit nicht verbreitet. Sie gehören nicht zum Mindeststandard.

Auch wenn man unterstellt, dass Elektroautos umweltfreundlich und vor allem im Stadtverkehr zu fördern sind, müssen die Eigentümer der Maßnahme nicht zustimmen. Alleine begrüßenswerte umweltschützende Maßnahmen sind keine Grundlage für einen Anspruch auf Zustimmung. Gleiches gilt etwa auch für die Installation sparsamer neuer Heizungen oder die Anbringung von Dämmungen.

(LG München I, Urteil v. 21.1.2016, 36 S 2041/15 WEG)