

# Mobiler Energiehaushalt

**Rechtsfrage.** Die Ladestation für das E-Fahrzeug in der hauseigenen Garage ist derzeit nicht so einfach umzusetzen - besonders im Wohnungseigentumsbereich. Bauträger arbeiten an Lösungen, ebenso die Initiative „Right to Plug“.

VON URSULA RISCHANEK

**E**xakt 44.507 Elektroautos sind Ende des Vorjahres auf heimischen Straßen unterwegs gewesen. Dass noch nicht mehr elektrisch betriebene Pkw zugelassen werden, liegt nicht unbedingt am Preis oder der Reichweite derselben. Eine wesentliche Hürde beim Umstieg auf Elektroautos ist Studien zufolge vielmehr das Fehlen einer hauseigenen Ladeinfrastruktur. Denn in der Garage daheim eine Ladestation zu errichten, ist, abgesehen vom Einfamilienhaus, nicht immer einfach. „Wer als Eigentümer einer Wohnung eine Ladestation installieren will, braucht dazu die Zustimmung aller anderen Miteigentümer. Ist man Mieter einer Wohnung, muss der Gebäudeeigentümer seine Erlaubnis geben“, erklärt Martin Prunbauer, Präsident Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund. Erschwerend komme im Wohnungseigentumsgesetz dazu, dass nicht abgegebene Stimmen von Eigentümern als Ablehnung gewertet werden.

## Vom „Right to Plug“

Das soll sich allerdings ändern: Mit der im Sommer 2020 präsentierten Initiative „Right to Plug“ wollen Justiz- und Umweltministerium re-

gulatorische Hindernisse im Wohnungseigentumsbereich, die dem Ausbau der E-Mobilität im Wege stehen, abschaffen. Der entsprechende Entwurf, der bereits für Herbst des Vorjahres angekündigt war, liege noch im Justizministerium, sollte aber demnächst präsentiert werden, heißt es dazu aus dem Umweltministerium.

Demnach soll künftig die Zustimmung zum Einbau von Einzel-Ladestationen am Stellplatz nicht verweigert werden dürfen. Änderungen sind auch bei Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft, etwa die Errichtung von Gemeinschaftsladestationen, vorgesehen. „Es ist geplant, dass die Mehrheit der abgegebenen Stimmen und das Erreichen von mindestens einem Drittel der Miteigentumsanteile (also 33,33 Prozent) für die Mehrheit genügt“, sagt Prunbauer, der dem allerdings skeptisch gegenübersteht. „Im schlimmsten Fall führt diese Gesetzesänderung dazu, dass eine kleine Gruppe darüber entscheidet, ob Eigentümer ihr privates Geld für Hausinvestitionen einsetzen müssen oder ob und in welcher Höhe Kredite aufgenommen werden, für die dann alle Eigentümer haften“, sagt der Anwalt. Ebenfalls noch nicht geklärt sei, wie andere Eigentümer vor etwaigen Nachteilen geschützt

seien, sagt Prunbauer, der bei der Errichtung von Ladestationen im Wohnungseigentum zu einem eigenen Abrechnungskreis rät.

## Privilegierte Änderung

Auch der Oberste Gerichtshof hat sich bereits mit dem Thema beschäftigt: Ladestationen mit einer Leistung von 3,7 kW sind laut OGH eine sogenannte privilegierte Änderung, weshalb jener Eigentümer, der diese Anlage errichten will, kein wichtiges Interesse nachweisen muss. Eigentümer, die dagegen votieren, müssen somit nachweisen, dass dadurch Schäden für das Haus oder eine Benachteiligung der Miteigentümer droht. Dreiphasige Ladestationen mit einer Ladeleistung bis 22 kW fallen hingegen nicht unter die „privile-

gierte Änderung“, der Errichter muss daher nach wie vor die Verkehrsüblichkeit oder ein wichtiges Interesse nachweisen. Weisen jedoch die anderen Eigentümer eine wesentliche Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen durch die Installierung nach, hat diese zu unterbleiben, selbst wenn wichtige Interessen des änderungswilligen Wohnungseigentümers bestehen.

Ein wenig einfacher haben es Mieter, da viele Bauträger bei Neubauprojekten bereits ohnehin die entsprechende Ladeinfrastruktur errichten und den Mietern zur Benutzung anbieten. Anders ist der Fall bei Bestandsobjekten gelagert, doch auch da gibt es vielfach ein Entgegenkommen. „Will da ein Mieter eine Ladestation, bekommt

er sie“, sagt etwa Bernd Rießland, stellvertretender Geschäftsführer der Sozialbau. Zum Schutz des Hauses würde die Sozialbau die Errichtung der Ladestation und auch die Investitionskosten übernehmen. „Dafür wird die Miete um ein paar Euro erhöht“, so Rießland. Um die Elektromobilität zu forcieren, plant das Unternehmen darüber hinaus ein Pilotprojekt, das 2021 umgesetzt werden soll. „Wir wollen an zehn Musterstandorten Carsharing mit Elektroautos anbieten und errichten dafür natürlich in den Häusern auch die entsprechende Infrastruktur“, erzählt Rießland. Man sei in Hinblick auf die Elektromobilität in einer Testphase: „Wir beobachten, wie groß das Interesse daran ist und daran werden wir uns orientieren.“

## Was Sie wissen sollten zum Thema ...

## Elektromobilität und E-Ladestationen

### Fakt 1

**Steigende Beliebtheit.** Die Zahl der mit alternativen Kraftstoffen (Strom, Erdgas, Wasserstoff) betriebenen Pkw ist im Vorjahr laut Statistik Austria um fast das Doppelte auf 50.060 Stück gestiegen: zum Großteil durch Benzin-Hybrid-Pkw (+105,5 Prozent auf 25.380 Fahrzeuge). Ausschließlich elektrisch betriebene Pkw verzeichneten einen Zuwachs von 72,8 Prozent auf 15.972 Fahrzeuge.

### Fakt 2

**Neue Kriterien?** Wohnungseigentümer brauchen derzeit die Zustimmung aller Miteigentümer für die Installation einer E-Ladestation, Mieter brauchen das Okay der Gebäudeeigentümer. Die Initiative „Right to Plug“ fordert, dass die Zustimmung zu Einzelladestationen am Stellplatz nicht verweigert werden darf – beziehungsweise nur ein Drittel der Miteigentümer zustimmen muss.

### Fakt 3

**E-freundliche Projekte.** Zahlreiche Bauträger bieten bei Neubauten bereits Ladestationen an, auch im Bestand gibt es Vordenker: Die Sozialbau etwa übernimmt Errichtung und Investitionskosten – was die Miete leicht erhöht. Zudem soll in einem Pilotprojekt an zehn Musterstandorten Carsharing mit Elektroautos angeboten werden – und dann auf die Nachfrage reagiert werden.