



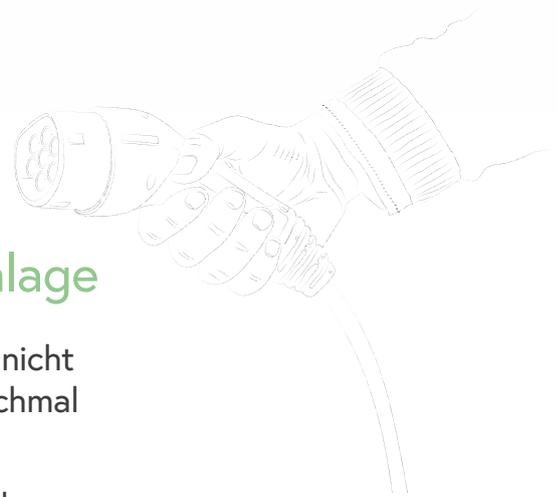
credit: © Linz AG

# Wie lade ich mein Elektroauto?

## Band 02: Tipps für's Laden im Mehrfamilienhaus / in einer Wohnanlage

Das Laden im Mehrfamilienhaus / in einer Wohnanlage ist nicht nur technisch, sondern auch aus rechtlichen Gründen manchmal herausfordernd.

Um die rechtlichen Hürden leichter meistern zu können, haben wir Ihnen hier einige Tipps zusammengestellt.



# Das gesamte Infopaket im Überblick

## Zwei Leitfäden

Band 01: Information für's Laden in der Wohnung, Haus und Co.



Band 02: Tipps für's Laden im Mehrfamilienhaus / in einer Wohnhausanlage

inkl. 3 Mustervorlagen



«Name»  
«Straße Hausnummer»  
«PLZ, Ort»  
Tel. «Telefonnummer»  
Email «E-Mailadresse»  
Ort, am 29. August 2018

**Antragsteller:** «Name»  
«Straße Hausnummer»  
«PLZ, Ort»

**Bestellte Mitangelegenheiten:** Mitangelegenheiten der Liegenschaft EE «Etagenrzt», KG «Gemeinschaftsanteil» «Gemeinschaftsraum», BG «Baugenossenschaft»

**OSZP (Diese Informationen zu Ihrer Liegenschaft entnehmen Sie dem Grundbuchauszug bzw. auch dem Kaufvertrag zu Ihrer Liegenschaft, möglich zeigen Sie nur die Adresse der Liegenschaft an):**

**Ersuchen um Zustimmung zur Montage einer Heimpladestation für Elektro-Fahrzeuge auf Parkplatz «Ebene des Parkplatzes» Nr. «Parkplatz Nummer»**

**Beilage:**

- Beilage 1: Informationen zum Verfahren und notwendige Schritte
- Beilage 2: Zustimmungserklärung für Mitangelegenheiten (Bitte um Rücksendung / Einlegen in den Postkasten von Stiege «Stiegen Nr.» Top «Etagennummer»)

Muster A\_Information an Nachbarn und Beschlusstext

Bestand: Eigentümerversammlung

**Zustimmungenklärung der Mitangelegenheiten der Liegenschaft**  
«Datum», «PLZ, Ort»

**Zustimmung zur Montage einer Heimpladestation für Elektro-Fahrzeuge auf Parkplatz «Ebene des Parkplatzes und Nummer»:**

Das folgende Formular enthält die notwendigen Informationen (Stiege, «Stiegen Nr.») und ist unabhängig direkt am Parkplatz «Ebene des Parkplatzes und Nummer». Bei der Montage werden die gleichen Teile des Liegenschafts registriert werden, die eine Ladung vom Stiegen in Ebene «Ebene des Parkplatzes» zum Zeitpunkt der Stiege «Stiegen Zahl» im «Ebene Zähler» ermöglicht. Die Montage erfolgt auf dem Grundstück der Wohnung einschließlich. Die Montage erfolgt auf dem Grundstück der Wohnung einschließlich. Die Montage erfolgt auf dem Grundstück der Wohnung einschließlich. Die Montage erfolgt auf dem Grundstück der Wohnung einschließlich.

Die Ladestation der E-Ladestation beträgt bis zu 11 kW. Um in Zukunft auch weitere Stromerzeuger in der Hausgemeinschaft über Anschluss zu ermöglichen, werden sich der Antragsteller gerne bereit, seine Ladestation für Bedarf zu öffnen (z.B. auf 12 kW). Zusätzlich werden sich der Antragsteller bereit, sich an einer zukünftigen technischen Gesamtabstimmung für alle Mitangelegenheiten zu beteiligen.

Die Erichtung der Heimpladestation erfolgt ausschließlich auf eigene Kosten des Wohnungseigentümers Stiege «Stiegen Nr.» Top «Etagen Nr.».

Stg	Top	Vorname	Nachname	Unterschrift 1	Unterschrift 2 (nur bei Eigentümerversammlung)

Muster B\_Beschlusstext Eigentümerversammlung

«Name»  
«Straße Hausnummer»  
«PLZ, Ort»  
Tel. «Telefonnummer»  
Email «E-Mailadresse»  
Ort, am 29. August 2018

**Antragsteller:** «Name»  
«Straße Hausnummer»  
«PLZ, Ort»

**Bestellte Mitangelegenheiten:** Mitangelegenheiten der Liegenschaft EE «Etagenrzt», KG «Gemeinschaftsanteil» «Gemeinschaftsraum», BG «Baugenossenschaft»

**OSZP (Diese Informationen zu Ihrer Liegenschaft entnehmen Sie dem Grundbuchauszug bzw. auch dem Kaufvertrag zu Ihrer Liegenschaft, möglich zeigen Sie nur die Adresse der Liegenschaft an):**

**Antrag auf Genehmigung zur Montage einer Heimpladestation für Elektro-Fahrzeuge auf Parkplatz «Ebene des Parkplatzes» Nr. «Parkplatz Nummer»**

**Beilage:**

- Beilage 1: Informationen zum Verfahren und beantragte Sachverhalte
- Beilage 2: Grundbuchauszug
- Beilage 3: Mitangelegenheiten und Zustimmungserklärung
- Beilage 4: ggf. Zustimmungserklärung der Mitangelegenheiten als Scan/Original

Muster C\_Informationen für den Außerstreitrichter

# A. Erste Schritte von Wohnungseigentümern nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

## Welche Lösungen gibt es?

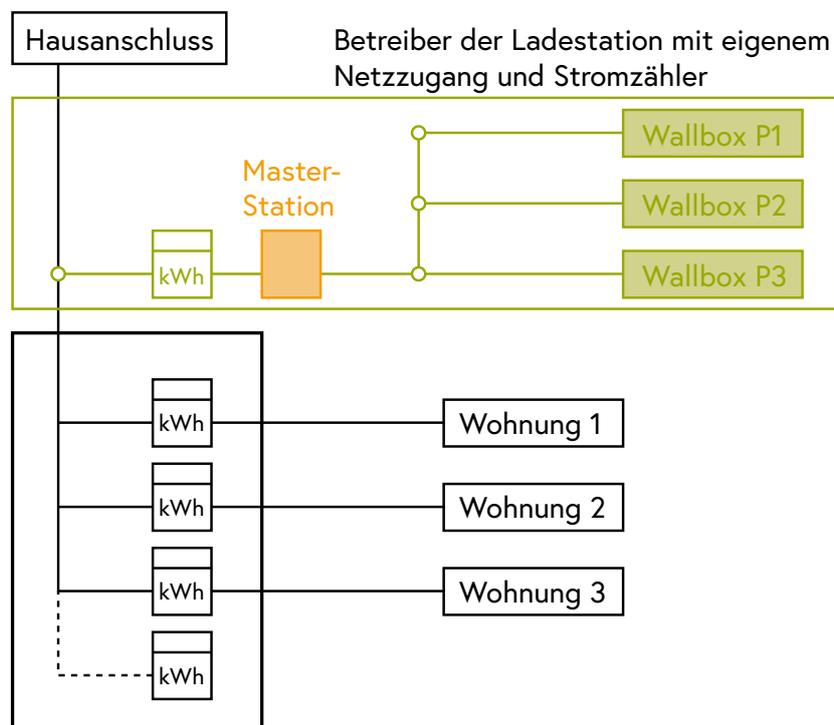
Grundsätzlich kann man zwischen einer (1) technischen Gesamtlösung für alle Hausbewohner und einer (2) Einzellösung für einen oder einzelne Bewohner unterscheiden. Die Gesamtlösung ist technisch, organisatorisch und rechtlich zu bevorzugen, bedarf jedoch eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümergemeinschaft. Dieser Mehrheitsbeschluss kann in der Frühphase der Elektromobilität, in der wir uns derzeit befinden, insbesondere bei großen Hausanlagen mit vielen Miteigentümern, noch eine große Hürde darstellen.

Der Grund dafür ist, dass die Kosten für eine technische Gesamtlösung zumeist die gesamte Eigentümergemeinschaft trägt. Bei Einzellösungen werden in der Regel die Kosten jeweils zur Gänze vom einzelnen Antragsteller selbst getragen.

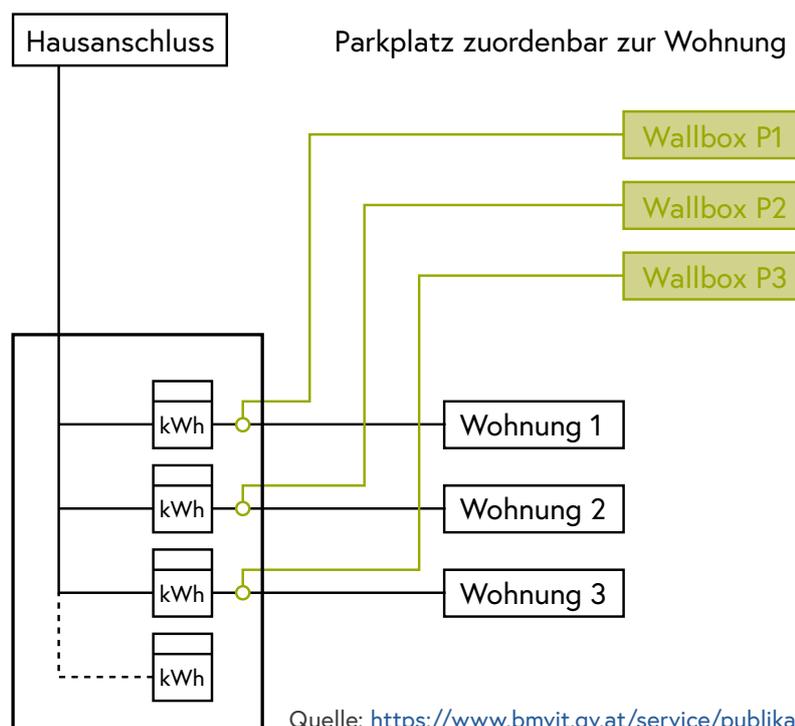
Meist wird daher für die Pioniere der E-Mobilität die Einzellösung die einzige umsetzbare Lösung sein. Eine Abstimmung mit den Miteigentümern ist in jedem Fall notwendig.

Nachfolgend werden die beiden unterschiedlichen Varianten, die technische Gesamtlösung und die Einzellösung, näher erläutert.

## Technische Gesamtlösung



## Einzellösung für einen oder mehrere Bewohner



Quelle: [https://www.bmvit.gv.at/service/publikationen/verkehr/elektromobilitaet/downloads/nachruestung\\_ladestationen.pdf](https://www.bmvit.gv.at/service/publikationen/verkehr/elektromobilitaet/downloads/nachruestung_ladestationen.pdf)

# 1. Die technische Gesamtlösung für alle Hausbewohner

Die technische Gesamtlösung umfasst die Errichtung einer liegenschaftsweiten Ladeinfrastruktur für grundsätzlich alle Hausbewohner im Gemeinschaftsinteresse. Der Betrieb erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft oder allenfalls unter Einbindung eines externen Ladestellenbetreibers. Die Kosten sind sehr von den örtlichen Gegebenheiten abhängig (Größe der Wohnhausanlage, Anschlussmöglichkeiten, Kabellängen, etc.). Ist die gemeinsame Grundausstattung vorhanden, können bei entsprechender Beschlusslage die einzelnen Wallboxen auch nachträglich installiert werden (keine gesonderten Beschlüsse mehr notwendig).

## Folgende Grundsätze sind zu beachten:

- Angelegenheit der **Eigentümergeinschaft**, daraus folgt die rechtliche Zuständigkeit der Hausverwaltung
- Kontaktaufnahme mit der Hausverwaltung ist daher jedenfalls **erforderlich**
- Zur Umsetzung ist ein **Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft** erforderlich:
  - » mögliche Beschlussfassung in der **Eigentümerversammlung**; die beabsichtigte Maßnahme ist als **Tagesordnungspunkt** in der Einladung zur Eigentümerversammlung anzukündigen; alternativ Beschlussfassung im Wege eines **Umlaufbeschlusses am Postweg**

- » Beschlussfassung kann von der **Hausverwaltung oder Wohnungseigentümern initiiert** werden
  - » Beschlussgegenstand muss bereits im Vorfeld der Beschlussfassung wohlüberlegt definiert werden; eine rechtsfreundliche Vertretung durch einen Anwalt ist ratsam
  - » Der gefasste Mehrheitsbeschluss kann von den überstimmten Wohnungseigentümern bekämpft werden
- Im Mehrheitsbeschluss kann bspw. auch festgelegt werden, dass die Grundausstattung nur die Infrastruktur bis zur, aber exklusive der, Wallbox beinhaltet. Damit kommt jeder für die Kosten der Heimpladestation selbst auf, und diese wird nur dort installiert wo sie benötigt wird.

#### Welche technischen Aspekte sind zu beachten?

- Netzanschluss abklären (Netzbetreiber)
- Hausinstallation prüfen (Elektriker)
- Ladestellenmanagement-Modelle vergleichen (Elektriker oder Ladestellenbetreiber mit Nutzern)

## 2. Die Einzellösung für einen oder einzelne Bewohner

Bei der Ausrüstung eines individuell zugeordneten Stellplatzes mit einer Heimpladestation im Einzelinteresse des jeweiligen Wohnungseigentümers bzw. mehrerer Wohnungseigentümer handelt es sich in der Regel um eine technische Einzelmaßnahme.

- Der bestehende elektrische Anschluss einer Wohnung wird zur Versorgung einer Ladestation für den jeweiligen Pkw-Stellplatz genutzt. Konkret wird die Heimpladestation physisch (per Kabel) mit dem Zählpunkt der jeweiligen Wohnung verbunden. Technisch hilfreich ist dabei ein Zählerverteiler mit Platzreserven, welcher zentral im Keller, im Erdgeschoß oder an einer sonst möglichst leicht zugänglichen Stelle liegt.
- Alternativ kann auch eine neue hausinterne Elektroanbindung errichtet werden. In der Folge wird für jeden Ladepunkt ein eigener Zähler errichtet.

## Ist die Kontaktaufnahme mit der Hausverwaltung und anderen Wohnungseigentümern erforderlich?

Die Kontaktaufnahme mit der Hausverwaltung ist möglich und zweckmäßig, um zu erfahren, ob es weitere Interessenten in der Wohnanlage gibt.

- Jedoch besteht keine rechtliche Zuständigkeit der Hausverwaltung; daher ist keine Zustimmung der Hausverwaltung erforderlich, sondern der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer (siehe unterhalb). Umgekehrt kann ein Interessent aber auch keine (zB rechtliche) Unterstützung der Hausverwaltung bei der Umsetzung einfordern.
- Allenfalls kann die Hausverwaltung – je nach hausinternen Gepflogenheiten – beratend mitwirken.
- Die technische und rechtliche Umsetzung der Ladestation ist Sache des/der interessierten Wohnungseigentümer(s). Er trägt die Kosten sämtlicher Arbeiten und sollte die Heimpladestation auch durch einen konzessionierten Fachbetrieb errichten lassen.

## Welche wohnrechtlichen Aspekte sind zu beachten?

- Für die Errichtung der Ladestation ist die Zustimmung aller anderen Mit- und Wohnungseigentümer notwendig.
- Alternativ dazu kann die Zustimmung gerichtlich ersetzt werden (das heißt durch Zustimmung eines Außerstreitrichters). Der Richter entscheidet dann mittels Beschluss, ob die Errichtung der Ladestation von den anderen Mit- und Wohnungseigentümern zu dulden ist. Zuständig ist das Bezirksgericht, in dessen Sprengel sich die Liegenschaft befindet.

## Wie hoch sind die Kosten eines möglichen Gerichtsverfahrens?

- Eine kostenlose Auskunft über die Höhe der anfallenden Gerichtskosten sowie über das Gerichtsverfahren selbst erhalten Sie persönlich am Amtstag (jeden Dienstag) beim zuständigen Bezirksgericht. Das zuständige Gericht für Ihre Liegenschaft finden Sie über die Homepage der Justiz, wo Sie lediglich die Postleitzahl der Liegenschaft einfügen und dann die Kontaktdaten und die Adresse des zuständigen Bezirksgerichts erhalten ([www.justiz.gv.at](http://www.justiz.gv.at))
- Eine Pflicht zur Beiziehung eines Anwalts besteht nicht. Sollten Sie sich dennoch für Beiziehung eines Anwalts entscheiden, so erhalten Sie auch bei vielen Anwälten eine kostenlose Erstauskunft über den Ablauf und die Kosten des Verfahrens und der Vertretung.

### TIPP:

Sollten Sie eine Rechtsschutzversicherung abgeschlossen haben, fragen Sie bei dieser nach, ob die Kosten für das gegenständliche Verfahren sowie für eine etwaige anwaltliche Vertretung von dieser übernommen werden. Schildern Sie dazu der Versicherung Ihr Vorhaben.

## Wie wahrscheinlich ist eine positive Entscheidung des Gerichts?

In einer Studie des BMVIT („Nachrüstung von Ladestationen in bestehenden großvolumigen Wohngebäuden“, 2017) wurde festgehalten, dass eine Änderung des Wohnungseigentums-Objekts zur Errichtung von E-Ladestationen in der Regel wohl gute Chancen auf eine richterliche Genehmigung hat.

Um die Rechtssicherheit weiter zu erhöhen wurde dieses Thema im aktuellen Regierungsprogramm der österreichischen Bundesregierung aufgegriffen und in der am 28.5.2018 im Ministerrat beschlossenen Klima- und Energiestrategie weiter konkretisiert. Dort heißt es beispielsweise auf Seite 58 und 59, im Leuchtturm #3 zur E-Mobilitätsoffensive:

*„...wesentliche zusätzliche Komponenten dieses Pakets sind auch Verbesserungen zur Erhöhung der Alltagstauglichkeit, zum Abbau von Barrieren sowie zur Forcierung privater Investitionen. Dazu zählt insbesondere die Anpassung des Wohnrechts, um Ladestationen in Mehrparteienhäusern leichter realisieren zu können. Konkret kann die Errichtung von E-Ladestationen in*

*den Katalog privilegierter Änderungsmaßnahmen in § 16 Abs 2 Z 2 WEG aufgenommen werden. Die Qualifikation als normale Ausstattung kann in § 4 Abs 2 Z 2 MRG durch Ergänzung des Begriffs „Ladestationen für Elektrofahrzeuge“ erfolgen, ebenso in § 2 Z 2 WGG durch Ergänzung des Begriffs „Elektrofahrzeuge“ bei der Aufzählung von ausreichenden Anschlussmöglichkeiten.*

## Welche baurechtlichen Aspekte sind zu beachten?

Je nach Bundesland besteht allenfalls eine Anzeigepflicht bei der zuständigen Baubehörde. Die Kontaktaufnahme mit der Baubehörde ist empfehlenswert.

◇ TIPP: siehe Leitfaden für Private

[https://www.bmvit.gv.at/verkehr/elektromobilitaet/downloads/eTankstelle\\_leitfaden\\_private.pdf](https://www.bmvit.gv.at/verkehr/elektromobilitaet/downloads/eTankstelle_leitfaden_private.pdf)

# Die Einzellösung im WEG nochmals im Überblick

## Der Weg zum Ziel

1. Informieren Sie die Hausverwaltung über Ihren Wunsch, eine Heimpladestation zu errichten. Die Hausverwaltung kann, muss aber nicht, die Installation der Ladeinfrastruktur organisieren bzw. beratend mitwirken.
2. Klären Sie mit einem Elektriker / Betreiber empfohlene Lösungen und holen Sie entsprechende Angebote ein. Die Anschlussmöglichkeit ist frühzeitig mit dem Netzbetreiber zu klären.
3. Besprechen Sie die Möglichkeiten mit Ihren Nachbarn bzw. den Miteigentümern der Liegenschaft/Wohnungen, da es für die Errichtung einer individuellen Heimpladestation die Zustimmung aller anderen Mit- und Wohnungseigentümer bedarf.
4. Gerade bei größeren Wohnbauten empfiehlt es sich, die Hausverwaltung zu bitten das Thema als Punkt auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung zu setzen.

5. An dieser Stelle gibt es zumindest zwei mögliche Vorgangsweisen:

- a. Sie nutzen die Eigentümerversammlung „nur“ zur Information Ihrer Nachbarn und warten die Diskussion ab.  
Danach können Sie bspw. am Postweg durch ein Rundschreiben die Zustimmung jedes einzelnen Mit- und Wohnungseigentümers einholen.
- b. Sie möchten vor Ort bereits die Zustimmung einholen? Bitten Sie Ihre Hausverwaltung vorab um eine Liste der anderen Mit- und Wohnungseigentümer. Diese Liste inklusive einem kurzen Beschlusstext können Sie vor Ort auflegen und bitten dort Ihre Eigentümergemeinschaft um Zustimmung per Unterschrift.

◇ TIPP: siehe Muster A\_  
Information an Nachbarn und  
Beschlusstext

◇ TIPP: siehe Muster B\_  
Beschlusstext Eigentümer-  
versammlung

***Achtung:** Sie benötigen die Zustimmung aller Mit- und Wohnungseigentümer, daher auch die Zustimmung jener, die nicht bei der Eigentümerversammlung anwesend sind. Die Zustimmung dieser Personen können Sie dann wie unter Punkt a beschrieben, nachträglich über den Postweg einholen.*

6. Sprechen Sie daher bereits bei der Eigentümerversammlung an, dass Sie die Zustimmung aller anderen Mit- und Wohnungseigentümer brauchen. Bei großen Wohnbauten mit sehr vielen Eigentümern ist die Erlangung aller Unterschriften bzw. Zustimmungen nur sehr schwer möglich, deswegen wird oftmals ein Außerstreitverfahren vor dem zuständigen Bezirksgericht nötig sein.



## Der Ablauf kurz zusammengefasst



## B. Erste Schritte von Mietern nach Mietrechtsgesetz (MRG) und Mietern einer Genossenschaftswohnung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

### Technische Umsetzung und rechtliche Grundvoraussetzungen

Für einzelne Mieter sind in aller Regel nur technische Einzelmaßnahmen praktikabel. Im Streitfall muss die Veränderung gegen den Vermieter vor der Schlichtungsstelle (diese ist in Mietrechtsangelegenheiten einem Gerichtsverfahren vorgelagert) oder direkt bzw. im Anschluss an die Schlichtungsstelle vor dem Bezirksgericht durchgesetzt werden.

- Die technische und rechtliche Umsetzung ist daher jedenfalls Sache des interessierten Mieters.
- Rechtliche Grundvoraussetzung ist der Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) auf Ihr Wohnobjekt; zudem muss neben dem eigentlichen Wohnobjekt auch der Kfz-Stellplatz mitgemietet worden sein („einheitlicher Mietvertrag“). Sonst sind andere Rechtsgrundlagen einschlägig (vor allem das Allg. Bürgerliche Gesetzbuch und nicht das MRG).

#### 📌 TIPP:

Als Mitglied der Mietervereinigung bekommen Sie Unterstützung und sollten kostenlos bei Ihrem Vorhaben sowie darüber ob auf Ihr Wohnobjekt das MRG oder das ABGB anwendbar ist beraten werden. Neubauten sowie Dachgeschoßausbauten unterliegen üblicherweise nicht dem MRG.

## Kontaktaufnahme mit Hausverwaltung/Vermieter

Für Mieter ist jedenfalls eine Kontaktaufnahme mit der Hausverwaltung erforderlich, damit sie das Anliegen des Mieters an den Vermieter weiterleiten kann. Alternativ dazu ist auch der Vermieter direkt, als Eigentümer der Wohnung Ihr Ansprechpartner, sofern Sie seine Kontaktdaten haben.

## Weiteres Vorgehen

Dem Mieter trifft eine Anzeigepflicht bei Änderungen des Bestandobjekts; dazu gehört auch die Errichtung einer Heimpladestation. Das heißt, der Mieter muss die bauliche Veränderung des Wohnobjekts dem Vermieter direkt oder der Hausverwaltung, welche dann die Information an den Vermieter weiterleitet, vor Errichtung anzeigen. Die Anzeige muss bereits alle technischen Unterlagen enthalten, die zur Errichtung der Ladestation notwendig sind, damit sich der Vermieter ein Bild davon machen kann. Erforderlich ist jedenfalls eine fachgerechte Durchführung auf Kosten des Mieters.

- In weiterer Folge ist die Zustimmung des Vermieters zur Errichtung der Ladestation erforderlich.
- Verweigert der Vermieter seine Zustimmung, kann der Mieter die beabsichtigte Änderung (= Errichtung der Ladestation) gerichtlich durchsetzen; allenfalls ist eine rechtsfreundliche Vertretung durch einen Anwalt erforderlich bzw. zu empfehlen.
- Möglicherweise besteht ein Investitionsersatz für die Errichtung der Ladestation am Ende des Bestandverhältnisses. Es spricht viel dafür, dass nicht nur die elektrischen Leitungen, sondern auch die Wallbox selbst vom Ersatzanspruch umfasst sind.

📌 TIPP:

Sollten Sie eine Rechtsschutzversicherung abgeschlossen haben, informieren Sie sich auch hier, ob die Kosten der anwaltlichen Vertretung von Ihrer Rechtsschutzversicherung übernommen werden.

Zu den baurechtlichen Aspekten und der technischen Umsetzung siehe oben unter den Ausführungen zum Wohnungseigentum.

### Abweichungen von einer Mietwohnung zu einer Genossenschaftswohnung?

- Grundsätzlich bestehen keine Abweichungen in der Durchführung zwischen einer Genossenschaftswohnung und einer Mietwohnung, die dem Mietrechtsgesetz unterliegt.
- Das Vorgehen und der Ablauf sind grundsätzlich ident, auch wenn das Bestandsobjekt von einer gemeinnützigen Bauvereinigung vermietet wurde. Zur Durchführung siehe daher den vorherigen Punkt zur Mietwohnung.

📌 Noch Fragen? Sie haben bereits Erfahrungen in den beschriebenen Prozessen gesammelt? Bitte lassen Sie uns wissen wie es Ihnen ergangen ist und welche Verbesserungsvorschläge Sie haben. Das Postfach für Ihre Anregungen ist [e-mobility@austriatech.at](mailto:e-mobility@austriatech.at)

## Impressum

Wesentliche Inhalte dieses Leitfadens basieren auf der Studie „Nachrüstung von Ladestationen in bestehenden großvolumigen Wohngebäuden“, welche im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie von e7 Energie Markt Analyse GmbH (Walter Hüttler, Christof Amann, Paul Lampersberger) und der Wirtschaftsuniversität Wien – Institut für Zivil- und Unternehmensrecht (Philipp Fidler) erstellt wurde.



Hinweis: Alle Angaben erfolgen trotz sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Haftung des BMVIT wird daher im Zusammenhang mit den bereitgestellten Informationen und Vorlagen ausgeschlossen. Weiters sind bei allen personenbezogenen Bezeichnungen beide Geschlechter umfasst.



Wie lade ich mein Elektroauto?

Band 02: Tipps für's Laden im Mehrfamilienhaus / in einer Wohnanlage