Installation einer Heimladestation im Mehrparteienhaus - Wohnungseigentum

Details zur **WEG-Novelle 2022** und Möglichkeiten zur Installation einer Heimladestation am im Eigentum befindlichen Kfz-Abstellplatz.

Die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes bietet für Wohnungseigentümer in Mehrparteienhäusern eine einfachere Möglichkeit zur Installation einer privaten E-Ladestation am im Eigentum befindlichen Kfz-Abstellplatz. Nachfolgend zusammengefasst die wichtigsten Aspekte aus der WEG-Novelle 2022 zusammengefasst.

Verständigung der anderen Wohnungseigentümer und Einspruchsfrist

Der änderungswillige Wohnungseigentümer muss die Zustimmung zur **Umsetzung einer Einzelladestation** bis max. 3,7 kW (1-phasig) bzw. max. 5,5 kW (3-phasig) der anderen Wohnungseigentümer nicht mehr aktiv einholen, sondern er muss die anderen Wohnungseigentümer ordnungsgemäß verständigen und über das geplante Vorhaben aufklären.

In der Verständigung muss das geplante Vorhaben zur Installation einer Heimladestation klar und verständlich beschrieben werden. Zudem müssen die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs genannt werden. Damit ein fehlender bzw. ausbleibender Widerspruch die Zustimmungsfiktion auslösen kann, **muss die Verständigung vom geplanten Vorhaben bestimmte Anforderungen erfüllen. Diese werden erfüllt, wenn die anderen Wohnungseigentümer schriftlich entweder in Papierform oder - wenn vorhanden - durch elektronische Übermittlung (z.B. per E-Mail) verständigt wurden.** Eine bloß mündliche Verständigung wäre nicht ausreichend, um eine Zustimmungsfiktion auszulösen.

Das in der Vergangenheit häufig aufgetretene Problem, nämlich dass andere Wohnungseigentümer auf solch eine Verständigung oft gar nicht - weder im positiven noch im negativen Sinn - reagiert hatten, zumeist aus Desinteresse und Gleichgültigkeit gegenüber der geplanten Änderung, wird mit der Zustimmungsfiktion deutlich verbessert. Durch diesen Paradigmenwechsel wird das Ausbleiben einer Reaktion nicht mehr mit einer Ablehnung, sondern mit einer Zustimmung zum Vorhaben gleichgesetzt.

Bei unterbliebenen Äußerungen anderer Wohnungseigentümer gilt die Zustimmung eines Wohnungseigentümers, der einer geplanten Änderung nicht binnen zwei Monaten nach Verständigung davon widerspricht, als erteilt. Der maßgebliche Zeitpunkt für den Fristenlauf und das Inkrafttreten der zweimonatigen Widerspruchsfrist beginnt ab dem Zugang der Verständigung beim zu informierenden Wohnungseigentümer.

Wenn ein Wohnungseigentümer der geplanten Änderung jedoch rechtzeitig innerhalb der zweimonatigen Frist widerspricht, bleibt kein Raum für die Zustimmungsfiktion. Dem änderungswilligen Wohnungseigentümer bleibt dann nur noch die Möglichkeit, die gerichtliche Ersetzung (Außerstreitverfahren) der Zustimmung zu beantragen (also ähnlich wie bei Lösungen, die über max. 3,7 kW (1-phasig) oder max. 5,5 kW (3-phasig) hinausgehen).

Ein Widerspruch muss dem änderungswilligen Wohnungseigentümer schriftlich auf Papier oder in dauerhaft speicherbarer elektronischer Form übermittelt werden. Auch hier wäre eine mündliche Verständigung, also ein bloß mündlich erklärter Widerspruch, nicht ausreichend. Eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekts muss ein Wohnungseigentümer allerdings auch dann nicht dulden, wenn er einen Widerspruch unterlassen hat.

Eine ordnungsgemäße Verständigung der anderen Wohnungseigentümer muss bestimmten inhaltlichen Kriterien entsprechen:

1. **Die geplante Änderung muss darin klar und verständlich beschrieben werden.**
2. **Die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs müssen genannt werden.**
3. **Es ist klar darauf hinzuweisen, dass die Zustimmung als erteilt gilt, wenn der verständigte Wohnungseigentümer der geplanten Änderung nicht binnen zweier Monate widerspricht.**
4. **Technische Details der geplanten Installation, wie bspw. die vorgesehene Ladekapazität sowie die wesentlichen Daten der technischen Ausgestaltung, sind klar und verständlich zu beschreiben.**

Um die anderen Wohnungseigentümer über das geplante Vorhaben zu verständigen - sei es über den Postweg oder in elektronischer Form – werden die Kontaktdaten benötigt. Die Weitergabe der Kontaktdaten erfolgt dabei über den Hausverwalter, der über die Wohnadressen der anderen Wohnungseigentümer Bescheid wissen sollte (auch von jenen, die Ihre Wohnung möglicherweise vermieten). Die Bekanntgabe Verpflichtung soll jedoch nur die Namen und Zustellanschriften der anderen Wohnungseigentümer umfassen, nicht jedoch die E-Mail-Adressen. E-Mail-Adressen darf der Hausverwalter nur mit der Einwilligung des betreffenden Wohnungseigentümers weitergeben.

Quelle:

https://www.oeamtc.at/thema/elektromobilitaet/installation-einer-heimladestation-im-mehrparteienhaus-wohnungseigentum-48875112