

# Elektrisch Laden in der Eigentümergeinschaft – vom Kundenantrag bis zum Abrechnungswesen

Ihr Referent: Martin Metzger

**BVI – Münchner Verwaltungstag**  
Freitag, 18.02.2022



So viel mehr Wert.

# Das Objekt der Begierde

„Jede Wohnungseigentümerin und jeder Wohnungseigentümer erhält im Grundsatz einen Anspruch darauf, dass ihr bzw. ihm auf eigene Kosten der **Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug**, ... gestattet wird.“ BMJV



Nur hierauf besteht ein Anspruch



Hierauf besteht grundsätzlich kein Anspruch

# Inhalt

- Die rechtlichen Grundlagen
- Welches „Schweinderl“ hätten´s denn gern?
- Beschlussvarianten
- Wer zahlt dem Immobilienfachverwalter den Mehraufwand? Wieviel entsteht eigentlich?
- Die Abrechnung

# Fakten aus der Praxis

Eigentümer A schreibt eine Email:

Sehr geehrte Hausverwaltung,

in der Zeitung habe ich gelesen, dass ich einen Anspruch auf eine Ladestation für ein elektrisch betriebenes KFZ in der Tiefgarage der WEG habe. Ich überlege mir die Anschaffung eines solchen KFZ. Bitte bereiten Sie für die nächste Eigentümerversammlung alles vor. Im besonderen bitte ich um jeweils drei Angebote der möglichen technischen Varianten ebenso wie von drei Elektrofirmen für die Kosten der Verlegung und Installation. Bei der Gelegenheit sollten Sie auch gleich eine Prüfung vornehmen, ob für unsere Eigentümergemeinschaft eine Photovoltaikanlage möglich ist. Am Besten bereiten Sie das auch gleich vor. Ich gehe davon aus, dass hier kaum Kosten entstehen, weil Sie ja sicher auch die Fördermöglichkeiten kennen und den Förderantrag mit berücksichtigen?

# Fakten aus der Praxis

Eigentümer B schreibt eine Email:

Hallo Verwalter,

habe mir ein Auto gekauft – brauche Steckdose. Auto wird im August 2021 geliefert. Bitte machen – im August muss es fertig sein.

Das ist das Auto:



# So wird es wahrgenommen und kommuniziert

## Strom laden in der eigenen Garage

Vor wenigen Monaten erst hatten Yvonne und Max Schmiedinger ein eigenes Haus gekauft. Jetzt brauchten Sie auch noch ein neues Auto – ein Elektroauto sollte es sein, nachhaltig, grün und klimafreundlich.

Bei der Probefahrt empfahl der Autohändler gleich einen Elektrobetrieb, bei dem Yvonne und Max die passende Ladestation kaufen und den Einbau beauftragen konnten. Und den Tipp mit der KfW-Förderung für Ladestationen gab's noch obendrauf.

Im nächsten Schritt sprachen die Schmiedingers mit dem Elektrobetrieb, der alles kalkulierte und einen Kostenvoranschlag erstellte. Auf dieser Grundlage beantragten die Schmiedingers ihre Förderung im KfW-Zuschussportal. Anschließend bestellten sie die Ladestation und gaben den Auftrag für Einbau und Anschluss in der heimischen Garage.

Innerhalb von 6 Wochen war die neue Ladestation schließlich geliefert, eingebaut und angeschlossen. 3 Wochen später stand auch das nagelneue Elektroauto zum ersten Mal an der eigenen Ladestation. Und kurz danach traf der KfW-Zuschuss von 900 Euro auf dem Konto der Schmiedingers ein.

# Praxis-Tipp: Die Kundeninformation



Der Anschluss für die E-Mobilität und das WEG

## Vorbemerkung

Seit 01.12.2020 ist das neue WEG gültig. Dieses wurde von Grund auf verändert. Im Besonderen gibt es jetzt die sogenannten privilegierten baulichen Veränderungen. Diese sind:

- 1) Maßnahmen zur Barrierefreiheit
- 2) Maßnahmen zum Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge
- 3) Maßnahmen zum Einbruchschutz
- 4) Anschlüsse an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

Diese privilegierten baulichen Veränderungen kann jeder Eigentümer (und dessen Mieter) verlangen.

Gleichzeitig stellt der Gesetzgeber fest, dass die Kosten dieser vorbezeichneten Maßnahmen nur der Wohnungseigentümer zu tragen hat, der diese beantragt. Ungeachtet des Anspruchs ist daher beschlussweise die mit dem Umbau sowohl als auch in Zukunft entstehende Kostenverteilung festzulegen.

## Das Problem am Beispiel „Installation einer Wallbox“

- 1) In Bestandsimmobilien ist das Elektroverteilnetz regelmäßig nicht für die erhöhte Stromabnahme zur Belieferung von mehreren elektrobetriebenen Fahrzeugen ausgelegt.
- 2) Zwar wird der Anschluss von einem oder wenigen Fahrzeugen möglich sein, das Verteilnetz ist jedoch begrenzt.

# Praxistipp – Kundeninformation ETV

## **Erstes Fazit aus der Praxis**

Die Betankung von Fahrzeugen mit Strom in der Tiefgarage ist ungleich teurer als die Betankung an öffentlichen Ladestationen

## **Zweites Fazit aus der Praxis**

Die Schaffung einer Ladeinfrastruktur in einer Wohnungseigentümergeinschaft ist eine dauerhafte Investition. Keinesfalls ist diese mit einmaligem Aufwand verbunden.



# Praxistipp – Kundeninformation ETV

## Drittes Fazit aus der Praxis

Die Schaffung einer Ladeinfrastruktur ist einer breiten Gestaltung durch die Gemeinschaft eröffnet worden. Das birgt Konflikte.

„Auf nähere gesetzliche Bestimmungen hat der Gesetzgeber „aufgrund der Vielgestaltigkeit der denkbaren Fälle“ verzichtet; das wird schnell ein Tummelplatz für nicht immer lösungsorientiert denkende Zeitgenossen werden.“ (Dötsch, RiLG Köln, ZWE 2020, 215)

# Rechtliche Grundlagen - § 20 WEG

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Eigentümer durch Beschluss **gestattet** werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann **angemessene** bauliche Veränderungen verlangen, die

1. durch Menschen mit Behinderungen
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge
3. dem Einbruchschutz
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen.

Über die **Durchführung** ist im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu beschließen.

# Rechtliche Grundlagen - § 20 WEG

Mieter\*innen steht ein Anspruch für privilegierte Maßnahmen ebenfalls zu. Hier für nachfolgende Punkte:

§ 20 WEG, Absatz 2 - Jeder Wohnungseigentümer kann **angemessene** bauliche Veränderungen verlangen, die

1. durch Menschen mit Behinderungen
2. **dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge**
3. dem Einbruchschutz
4. ~~dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen.~~

# Was passiert technisch?

- Zur Lastenberechnung

Diese ist möglicherweise ab Wallbox 1 sinnvoll – technisch sollte es möglich sein, ohne diese Berechnung mehrere Wallboxen anzuschließen (Lademanagement wird vorgegeben – langsameres Laden über Nacht)

- Neuer Verteilkasten

Der Aufbau einer neuen Elektroverteilung für die elektrische Lademöglichkeit ist abhängig von der Stromauslegung. Bei der Mietlösung prüft dies der Anbieter. Kalkulativ zur berücksichtigen ist diese Investition von Beginn an.

- Baukostenzuschuss

Dieser wird nach einer entsprechenden Anzahl von Ladestationen anfallen (Erhöhung der Stromversorgung mit der vorhandenen Trafostation)

- Trafostation - Erneuerung

Ist die Kapazität der Trafostation im Bestand erschöpft, ist diese zu erneuern. Hierbei entstehen sehr hohe Kosten (Diese können in den 6-stelligen Bereich gehen).



# Exklusives Gebrauchsrecht

- Wer muss **exklusives Gebrauchsrecht oder Mitgebrauchsrecht** haben, um sein Fahrzeug im Bereich der begehrten Lademöglichkeit während des Ladevorgangs abstellen zu können
  - Sondereigentum an Garage oder Stellplatz
  - Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz
  - von Gemeinschaft angemietete Stellfläche
  - **Problem: Bloßes Mitgebrauchsrecht an gemeinschaftlicher Fläche**

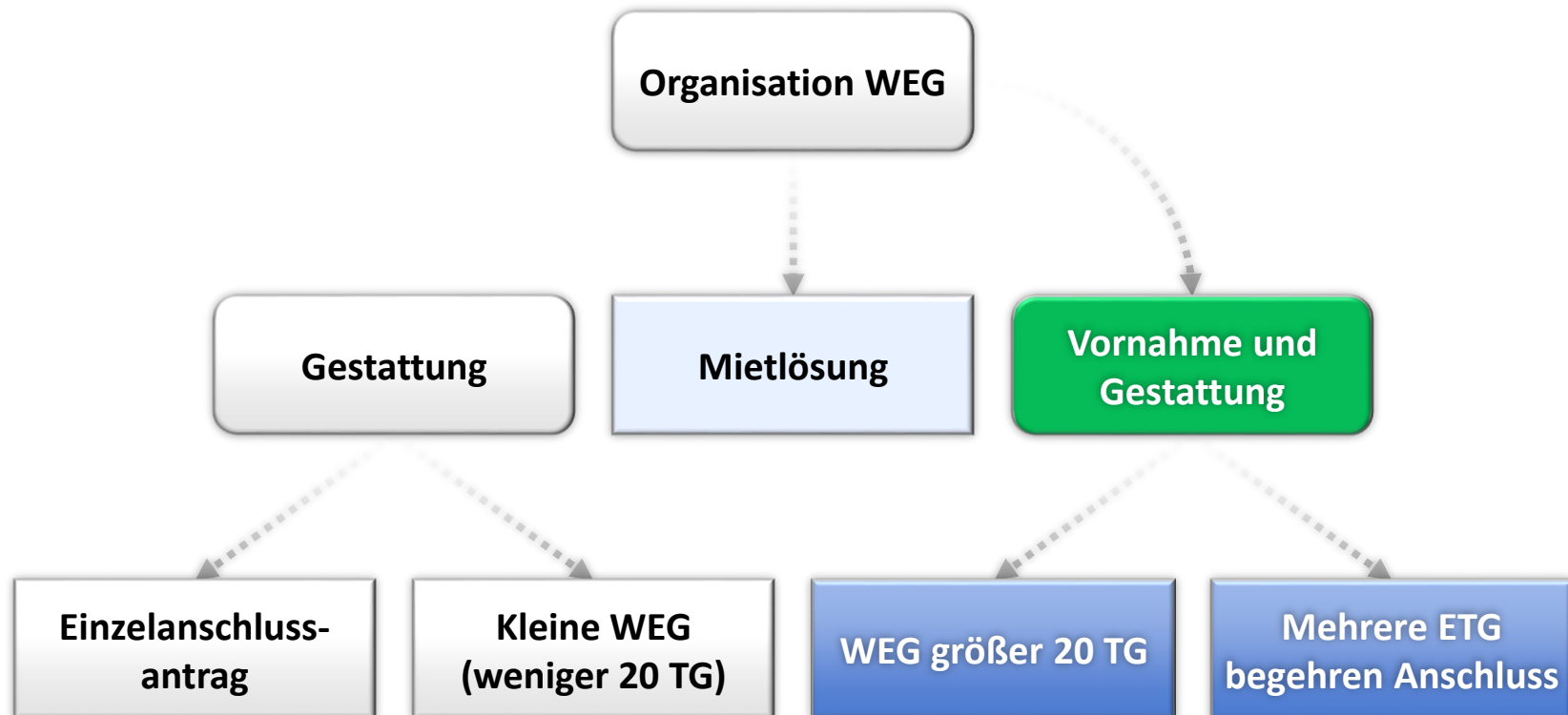
# Beschlusszwang – Grundbeschluss – Durchführungsbeschluss

- Gemeinschaft muss einen Beschluss fassen und zwar zum
  - „Ob“ der Errichtung einer Ladeinfrastruktur – **Grundbeschluss**
    - Kein Ermessen; auf eine Gestattung besteht ein Anspruch
  - „Wie“, also zur Art und Weise der Durchführung der erforderlich werdenden baulichen Veränderungen am **Gemeinschaftseigentum** – **Durchführungsbeschluss**

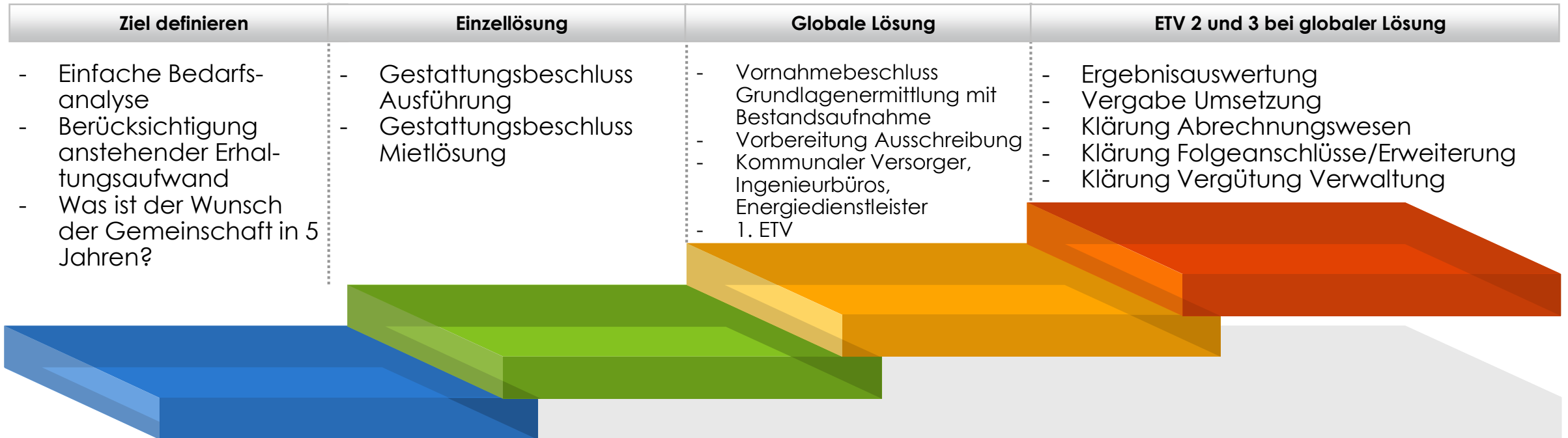
Hier hat die Gemeinschaft einen **Ermessensspielraum**. Sie kann insbesondere beschließen

    - Gestattung der erforderlichen baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum durch den bauwilligen WEer – **Gestattungsbeschluss**
    - Vornahme der erforderlichen baulichen Veränderungen durch die Gemeinschaft – auf Kosten der bauwilligen Wohnungseigentümer – **Vornahmebeschluss**
    - Möglich auch **Kombination aus Vornahmebeschluss und Gestattungsbeschluss**
    - Ebenfalls möglich Mietlösungen oder **Contracting** (vgl. Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 190)

# Die Fallkonstellationen im Bestand



# Vom Ende denken





# Was ist das Ziel der Gemeinschaft?

## Ziel definieren

- Einfache Bedarfsanalyse
- Berücksichtigung anstehender Erhaltungsaufwand
- Was ist der Wunsch der Gemeinschaft in 5 Jahren?

## Einfache Bedarfsanalyse

- Umfrage im Rahmen Einladung ETV oder vorher
- Berücksichtigung anstehender Erhaltungsaufwand
- Steht eine Sanierung der Tiefgarage bzw. des Gebäudes mittelfristig an?



# Exkurs: GEIG

Am 25.03.2021 ist das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) mit **Nachrüstungspflichten** in Kraft getreten

§ 8 Größere Renovierung bestehender Wohngebäude mit mehr als 10 Stellplätzen

- (1) Wird ein Wohngebäude, das über mehr als 10 Stellplätze innerhalb des Gebäudes verfügt, einer **größeren Renovierung** unterzogen, welche **den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur** des Gebäudes **umfasst**, so hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.
- (2) Wird ein Wohngebäude, das über mehr als 10 an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, einer **größeren Renovierung** unterzogen, welche **den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur** des Parkplatzes **umfasst**, so hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.

§ 9 Größere Renovierung bestehender Nichtwohngebäude mit mehr als 10 Stellplätzen

§ 10 Bestehende Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen

# Exkurs: GEIG

Beispiel § 8 GEIG: Nachrüstspflicht unter folgenden Voraussetzungen:

- **Größere Renovierung:** Die Renovierung eines Gebäudes, bei der mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden, § 2 Nr. 5 GEIG. Es muss eine Maßnahme an solchen Bauteilen der Gebäudehülle sein, durch die der Wärmeenergiebedarf des Gebäudes unmittelbar beeinflusst wird. Dies sind vor allem Maßnahmen an der Wärme übertragenden Umfassungsfläche wie an der Außenwand oder am Dach. Eine solche Maßnahme an der Außenwand wäre z. B. eine Erneuerung des Außenputzes der Fassade. Lediglich ein Neuanstrich der Außenwand oder reine Putzreparaturen an beschädigten Stellen wären keine größere Renovierung.
- Diese größere Renovierung muss – **zusätzlich** – den **Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur** des Gebäudes **umfassen**
  - Folge: Jeder Stellplatz muss mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet werden.

# Einzellösungen - Mietlösung

## Einzellösung

- **Gestattungsbeschluss Mietlösung**
- Gestattungsbeschluss Ausführung

## **Gestattungsbeschluss Mietlösung**

Viele Versorger bieten komplette Lösungen zum Anmieten/Teilmieten an. Der Vorteil für die Gemeinschaft liegt darin, dass der regionale professionelle Energieversorger die Verantwortung dafür übernimmt, dass eine technisch fachmännische Umsetzung erfolgt. Auch das Abrechnungswesen wird direkt über den Versorger gesteuert, ebenso das ggf. mögliche Förderprocedere. Die Eigentümergemeinschaft und ergo der Verwalter sind nicht mit zusätzlichen Aufgaben belastet. Über die Beschlussfassung wird lediglich ein Gestattungsvertrag genehmigt. In diesem sind alle Komponenten geregelt.

Beispielhaft die Stadt München bietet dies an.

# Einzellösungen – Ausführung

## Einzellösung

- Gestattungsbeschluss  
Mietlösung
- **Gestattungsbeschluss  
Ausführung**

1. Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dem jeweiligen Sondereigentümer einer Teileigentums-einheit Tiefgaragenstellplatz (im Weiteren: Berechtigter) die Gestattung folgender privilegierter baulicher Veränderung im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums vorbehaltlich folgender Auflagen zu genehmigen:

Anschluss einer Elektroladestation für elektrisch betriebene Fahrzeuge innerhalb seines Teileigentums, verbrauchsgeschaltet auf dem diesem Teileigentum zugordneten Stromzähler. Die damit verbundene Leitungsverlegung über die Tiefgaragendecke darf auf kürzestem Wege durch einen Fachhandwerker ausgeführt werden. Erforderliche Kernbohrungen/Mauerdurchlässe sind fachmännisch auszuführen.

2. Die Ausübung dieser Genehmigung erfolgt ausschließlich auf eigene Kosten und Gefahr des Berechtigten. Der Berechtigte leistet Gewähr für die Einhaltung etwa zu beachtender Verkehrs-sicherungspflichten, öffentlich-rechtlicher Vorschriften und behördlicher Auflagen auf eigene Kosten. Der Berechtigte hat bis nach Abschluss der Anschlussmaßnahme geeignete schriftliche Nachweise vorzulegen, dass die oben genannte bauliche Veränderung von einem Fachunternehmen sowie unter Beachtung sämtlicher technischer und baulicher Vorschriften, insbesondere Brandschutzauflagen, installiert wurde (Fachhandwerkererklärung).

3. Der Berechtigte ist verpflichtet, vor Ausführung auf seine Kosten eine Bescheinigung /Bestätigung eines Fachingenieurs (ggf. auch Versorger) darüber zu erbringen, dass die Versorgungsleitungen sowie die Verteilung (Lastenmanagement) für die Installation seines Anschlusses ausreichend dimensioniert sind.

4. Der Berechtigte verpflichtet sich unter Freistellung der übrigen Wohnungs-/Teileigentümer zur Tragung der Kosten der Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) der von ihm eingebrachten oder veränderten technischen Komponenten sowie etwaiger damit im Zusammenhang stehender Zusatzkosten in Ansehung der oben genannten baulichen Veränderung (beispielhaft: Zähleraustausch, Zählermieten, Schäden an Leitungen oder Zähler, Verbrauchs- oder Wartungskosten, etc.).



**Tipp Beschlussmuster**

# Gestattungsbeschluss: Wohnungseigentümer baut – allgemeine Rechtmäßigkeit

„Verwalter, ich habe einen Anspruch – bereite alles Erforderliche vor!“ Stimmt das?

- Ermessensspielraum – Entscheidungsgrundlage

Bauwilliger WEer hat eine „Bringschuld“ und muss die entscheidungserheblichen Tatsachen, Angebote, Alternativlösung etc. liefern.

„Wie bei der Barrierefreiheit wird man den Anspruchsteller nämlich auch für verpflichtet halten, die tatsächlichen Grundlagen der Ermessensentscheidung der Eigentümer – Stichwort: Vorbefassungsgebot - beizubringen. Daher werden richtiger Weise hilfsweise gestaffelt mehrere Ausführungsvarianten zur Abstimmung gestellt werden müssen mit zudem beizubringenden Informationen zur technischen Anforderung, Brandschutz etc., um so überhaupt erst eine Ermessensausübung auf hinreichender Tatsachengrundlage zu ermöglichen. **Dass die Beschlussvorbereitung im Einzelnen beim Verwalter abgeladen werden kann, ist gerade nicht richtig.**

„Der Teufel wird aber gerade hier oft im Detail stecken und der Anspruchsteller muss sich daher stets genau überlegen, mit welchem Begehren, welchen Anträgen und welchen Begleitinformationen er die Eigentümerversammlung vorbefasst (Dötsch ZWE 2020, 215, 222)“

# Globale Lösung – Durchführung durch ETG

## Globale Lösung

- **Vornahmebeschluss  
Grundlagenermittlung mit  
Bestandsaufnahme**
- **Vorbereitung Ausschreibung**
- **Kommunaler Versorger,  
Ingenieurbüros,  
Energiedienstleister**
- **1. ETV**

## **Vornahmebeschluss Grundlagenermittlung mit Bestandsaufnahme**

- Bedarfsanalyse
- Vorbereitung des Beschlusses im Baukastensystem
- Abhängig vom jeweiligen Partner
- Entscheidung für „neutrale“ Ausschreibung oder für eine ganzheitliche Lösung mit einem Partner
- Erste Einschätzung der Kosten



# Grundlagenermittlung - Bedarfsanalyse

Ungeachtet des finalen Konzeptes werden nachfolgende Informationen immer benötigt

- Wie viele Wohn/Gewerbeeinheiten hat das Objekt?
- Nutzung (Privat, gewerblich, ungefähre Aufteilung)?
- Welches Lademodell wird bevorzugt: privat oder öffentlich?
- Anzahl der gewünschten Ladepunkte (jetzt und kurzfristig anschlusswillige Eigentümer/Mieter)
- Energieintensive Verbraucher, z.B. Aufzug; Durchlauferhitzer; Wärmepumpe; Wärmepumpe; Pool; Sauna;
- Gibt es bereits eine Zuleitung zur Garage oder Parkplatz (Leerrohr)?
- Besteht ein Internetanschluss im Keller (für die Master-Wallbox)
  
- 1. Termin: Hausverwalter, Hausmeister, Hauselektriker und ggf. Netzbetreiber



# Beschlussbaukasten - Vornahme

Die Umsetzung von Lademöglichkeiten im Mehrfamilienhaus unterliegt den selben (Aufwands)-Kriterien wie jede Erhaltungsmaßnahme

Ergo: Es werden bis zu drei Versammlungen benötigt!

## 1. Eigentümerversammlung

- Vorbereitungsbeschluss für die Schaffung einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge zur Versorgung von Stellplätzen und Garagen
- Beauftragung eines Fachplaners bzw. Sonderfachleute zur Erstellung eines technischen Konzepts zur Errichtung der Ladeinfrastruktur, Sondervergütung für Verwalter
- Finanzierung durch Erhebung einer Sonderumlage

**Wichtig: Beschlussbezeichnung**

# Beschlussbaukasten – Vornahme - 1

## **Vorbemerkung** zum Beschluss:

Die Eigentümer der Einheiten SE 01; SE 03 und SE 05 begehren bauliche Veränderungen zum Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge. Die Umfrage der Verwaltung ergibt, dass sich weitere Eigentümer (3 von 20) in einem Zeitraum von 5 Jahren ebenfalls solche Ladenmöglichkeiten wünschen. Um diese Nutzung zu ermöglichen, soll eine diesbezügliche Planung erfolgen.

Beschlussanträge:

1. Der Verwalter wird beauftragt, einen Fachplaner/Dienstleister mit der Erstellung eines technischen Konzepts zur Schaffung einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge zu beauftragen. Sofern sich fachübergreifende Fragestellungen ergeben (z. B. statische Fragen, Leitungsführung, Versicherungsschutz, Brandschutz), ist der Verwalter befugt, weitere Sonderfachleute zu beauftragen. Kommen verschiedene technische und bauliche Lösungsmöglichkeiten in Betracht, soll der Fachplaner die möglichen Ausführungsvarianten vorstellen und für die in Betracht kommenden Varianten eine Kostenschätzung abgeben.

Bei der Erstellung des Konzepts soll der Fachplaner von folgenden Vorgaben ausgehen:

- 3 Anschlüsse sind zeitnah umzusetzen
- Weitere 3 Anschlüsse sind innerhalb der nächsten 5 Jahre zu berücksichtigen

# Beschlussbaukasten – Vornahme - 1

2. Der Verwalter erhält für die Vorbereitung der vorgenannten Maßnahmen, Korrespondenz mit dem Fachplaner bzw. weiteren beauftragten Sonderfachleuten, **Klärung mit Versicherer**, das Zusammenstellen und Versenden der erforderlichen Unterlagen, die Wahrnehmung von Ortsterminen und der allgemeinen kaufmännischen Betreuung seinen Zeitaufwand erstattet (Stundensatz netto Euro 100,-- zzgl. gesetzliche Mehrwertsteuer – Verwalter sagt zu, dass der Zeitaufwand mit 10 Stunden kalkuliert und nicht überschritten wird).

3. Die Gemeinschaft geht zur Finanzierung der beschlossenen Maßnahmen von einem Finanzierungsbedarf von € 2.500,-- aus. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgt durch Erhebung einer Sonderumlage in Höhe von € 2.500,--, die von den Eigentümern der Einheiten SE 01; SE 03 und SE 05 aufzubringen ist und nach Anzahl der verlangten Ladestationen verteilt wird – hier 3 Stück. Die Sonderumlagebeträge sind fällig am 01.06.2021 und müssen spätestens zu diesem Zeitpunkt auf dem Konto der Gemeinschaft eingegangen sein. WEer, die ein Lastschriftmandat erteilt haben, sorgen zum Zeitpunkt der Fälligkeit für eine ausreichende Kontodeckung. Eine Auftragsvergabe erfolgt erst dann, wenn alle Zahlungen auf dem Konto der Gemeinschaft eingegangen sind. Die Kosten zu 1) und 2) sind in die Abrechnung einzustellen und direkt den Eigentümern SE 01, SE 03 und SE 5 zu belasten.

Weitere Beschlussfassungen erfolgen nach Vorliegen des technischen Konzepts nebst Baukostenschätzung auf einer späteren Eigentümerversammlung

# Beschlussbaukasten – Vornahme - 1

Kalkulation für 20 Wohneinheiten am Beispiel



Bestandsanalyse mit Leistungsmessung netto Euro 895,-- zzgl.  
Fahrtkosten

**Gesamt Euro brutto 1.065,05 zzgl. Fahrtkosten**

Kosten Immobilienfachverwaltung  
10 Stunden á Euro 100,-- netto = **Euro 1.190,-- brutto**

€ 1.300,--

€ 1.190,--

€ 2.500,--

# Exkurs: Klärung mit dem Versicherer

## Stellungnahme des GDV (Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft) vom 18.03.2021:

In Tiefgaragen parkende E-Autos stellen kein größeres Sicherheitsrisiko dar als Benziner oder Diesel. „Aus unseren Statistiken gibt es keinerlei Hinweise, dass Elektrofahrzeuge häufiger brennen als Autos mit Verbrennungsmotor“, sagt Alexander Küsel, Leiter der Schadenverhütung im Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV). Wegen ihres brennbaren Treibstoffs besäßen Autos mit Verbrennungsmotor im Vergleich zu Stromern sogar eine höhere Brandlast.

Die Versicherer stellen sich damit gegen das Vorgehen einzelner Kommunen, die E-Autos wegen einer vermeintlich höheren Brandgefahr aus Tiefgaragen oder Parkhäusern verbannen. „Tiefgaragen für Elektrofahrzeuge zu sperren, wäre ein Rückschritt beim Ausbau der Elektro-Mobilität in Deutschland“, mahnt Küsel. Die Sicherheit in einer Tiefgarage hänge von der Qualität des Brandschutzes ab und nicht davon, welche Autos dort parken. „Bei allen Antriebsarten kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich ein defektes Fahrzeug beispielsweise selbst entzündet“, so Küsel.

**E-Autos in Tiefgaragen: Keine erhöhte Brandgefahr feststellbar**  
**Einige Kommunen verbannen Autos mit Elektroantrieb aus Tiefgaragen – aus Sorge vor einer größeren Brandgefahr. Schadenstatistiken bestätigen diese Ängste bislang jedoch nicht. Die Versicherer halten Parkverbote für E-Autos daher für unberechtigt.**

# Beschlussbaukasten - Vornahme

## 2. Eigentümerversammlung

- Grundbeschluss für die Schaffung einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge zur Versorgung von Stellplätzen, Garagen durch die Wohnungseigentümergeinschaft.
- Entscheidung für eine der von dem Fachplaner/Dienstleister vorgestellten technischen Ausführungsvarianten mit Beauftragung eines Fachplaners bzw. von Sonderfachleuten zur Erstellung eines konkreten Ausführungsplans zur technischen Umsetzung der festgelegten Ausführungsvariante
- Ausschreibung der notwendigen Gewerke
- Bildung einer gesonderten Rücklage
- Sondervergütung für Verwalter
- Finanzierung durch Erhebung einer Sonderumlage



**Wichtig: Beschlussbezeichnung**

# Beschlussbaukasten - Vornahme - 2

Zur Beauftragung Fachplaner/Dienstleister mit der Erstellung einer konkreten Ausführungsplanung nebst Ausschreibung:

Die Beauftragung des mit der Grundlagenermittlung beauftragten Planungsbüros auch für die Fortführungsplanung entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung – weitere Angebote von Planungsbüros sind entbehrlich. Sofern die HOAI als Honorargrundlage vereinbart ist, ist dem ohnehin so.

**OLG München, Beschl. v. 17.2.2009 – 32 Wx 164/08,  
NZM 2009, 821**  
Für die Beauftragung eines Architekten/ Bauingenieurs auf der Grundlage der HOAI kann die Einholung von Vergleichsangeboten unterbleiben.

# Beschlussbaukasten – Vornahme -2

Beschlussanträge:

1. Auf Verlangen der Eigentümer der Einheiten SE 01; SE 03 und SE 05 und auf Grundlage des in der Eigentümerversammlung vorliegenden Ausführungskonzepts der Firma ... vom ... (welches zur Versammlungsniederschrift genommen wird), beschließen die Eigentümer die Schaffung einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge zur Versorgung der Tiefgaragenstellplätze Nr. 01, 03 und 05 die Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnungseigentümergeinschaft entscheidet sich hinsichtlich der technischen Ausführung für die Variante ... . Die Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt den Fachplaner ... zur Erstellung eines konkreten und detaillierten Ausführungsplans mit der Durchführung einer Ausschreibung hinsichtlich der notwendigen Gewerke. *Die Gewerke im Zusammenhang mit der notwendigen Leitungs- bzw. Kabelführung zwischen Verteilung (z.B. Master-Wall-Box, Elektroverteilkasten, Einzelzähler) und der Wallbox in den einzelnen Sondereigentumseinheiten sind gesondert auszuweisen. Das gleiche gilt für die einzelnen Wallboxen. Hintergrund ist der, dass diese baulichen Veränderungen nicht durch die Gemeinschaft ausgeführt , sondern durch den jeweiligen WE separat beauftragt werden.* Die Beauftragung des Fachplaners ... erfolgt auf Grundlage dessen in der Versammlung vorliegenden (und zur Versammlungsniederschrift zu nehmenden) Angebots vom ... in Höhe von € 5.000,-- brutto.
2. Die Gemeinschaft beschließt die Bildung einer gesonderten Umlage für die Ladeinfrastruktur.
3. Der Verwalter erhält für die weitere Korrespondenz mit dem Fachplaner bzw. weiterer beauftragter Sonderfachleute, das Zusammenstellen, die Bearbeitung und das Versenden erforderlicher Unterlagen, die Wahrnehmung von Ortsterminen, die Teilnahme an Besprechungen und der allgemeinen kaufmännischen Betreuung seinen Zeitaufwand erstattet (Stundensatz netto Euro 100,-- zzgl. gesetzliche Mehrwertsteuer – Verwalter sagt zu, dass der Zeitaufwand mit 10 Stunden kalkuliert und nicht überschritten wird). Diese Kosten darf der Verwalter der Rücklage „Ladeinfrastruktur“ entnehmen.



# Beschlussbaukasten – Vornahme -2

Beschlussanträge:

4. Die Gemeinschaft geht von einem Finanzierungsbedarf in Höhe von € 5.000,-- aus. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgt durch Erhebung einer Sonderumlage in Höhe von € 5.000,--, die von den Eigentümern der Einheiten SE 01, SE 03 und SE 05 aufzubringen ist und nach Anzahl der verlangten Ladestationen verteilt wird. Die Sonderumlagebeträge sind fällig am 01.12.2021 und müssen spätestens zu diesem Zeitpunkt auf dem Konto der Gemeinschaft eingegangen sein. WEer, die ein Lastschriftmandat erteilt haben, sorgen zum Zeitpunkt der Fälligkeit für eine ausreichende Kontodeckung.

Die Sonderumlage wird der neu gebildeten Rücklage „Ladeinfrastruktur“ zugeführt.

Die Auftragsvergabe erfolgt erst dann, wenn alle Zahlungen auf dem Konto der Gemeinschaft eingegangen sind.

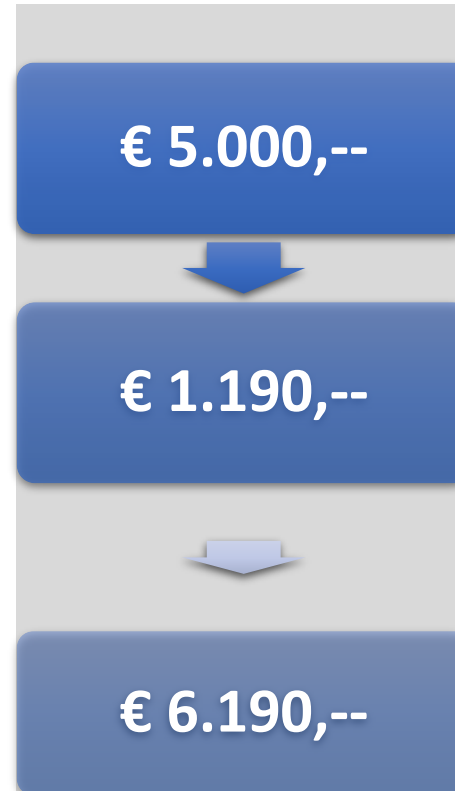
Weitere Beschlussfassungen nach Vorliegen der Ausführungsplanung nebst Ausschreibungsergebnissen bleiben einer späteren Eigentümerversammlung vorbehalten.

# Beschlussbaukasten – Vornahme - 2

Kalkulation für 20 Wohneinheiten am Beispiel Fa. X – 3 Ladestationen:

Ausführungsplan, Ausschreibung und Präsentation gem.  
Beschlussfassung zur II. Eigentümerversammlung  
**Gesamt Euro brutto 5.000,--**

Kosten Immobilienfachverwaltung  
10 Stunden á Euro 100,-- netto = **Euro 1.190,-- brutto**



# Beschlussbaukasten - Vornahme -3

## Wichtig: Beschlussbezeichnung

### 3. Eigentümerversammlung

- **Vornahmebeschluss und Gestattungsbeschluss** für die Schaffung einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge zur Versorgung von Stellplätzen, Garagen
- Beauftragung von Fachfirmen mit der Ausführung der im Ausführungsplan, den Ausschreibungsunterlagen und den eingeholten Angeboten spezifiziert beschriebenen erforderlichen baulichen Veränderungen
- Sondervergütung für den Verwalter
- Finanzierung durch Erhebung einer Sonderumlage
- Kostenregelung

### Praxislösung: Der Zwitterbeschluss



# Beschlussbaukasten - Vornahme -3

## Die Kombination aus Vornahme- und Gestattungsbeschluss in Form eines Beschlusshybriden

### Warum?

Der reine Durchführungsbeschluss führt zwangsläufig zu kaufmännischen Problemen oder jedenfalls zur kaufmännischen Unverständlichkeit bei Anschlussnachzüglern.

Sofern die Rechtsprechung die derzeit herrschende Literaturmeinung bestätigt, dass die WEG eine Abschreibung auf Anlagen (12,5% per anno auf die Wall-Box) zu berücksichtigen hat, wird die Berechnung des Ausgleichsbetrages sowie die Kostenverteilung der Betreibergemeinschaft „Ladeinfrastruktur“ kaum nachvollziehbar.



# Beschlussbaukasten - Vornahme - 3

## Beschlussanträge

1. Die Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt Firma ... auf Grundlage deren Angebots vom ... mit der Angebots-Nr. ... (welches als Anlage zur Versammlungsniederschrift genommen wird) zu Kosten in Höhe von brutto € 1.500,- mit der bautechnischen Überwachung, Abnahme und Verfolgung von Mängeln der vorbeschlossenen baulichen Veränderungen. Die Kosten sind der Rücklage „LIS“ zu entnehmen.

2. Die Gemeinschaft gestattet den Eigentümern der Einheiten SE 01, SE 03 und SE 05 die Anbringung einer Wallbox im Bereich der vorgenannten Stellplätze unter folgenden Bedingungen:

a. Bei der Wallbox handelt es sich um folgenden Typ (genaue Beschreibung der technischen Konfiguration, Angabe der technischen Daten mit Foto, Unterlagen; 11 kw Ladeleistung).

b. Die Leitungsführung zwischen der Verteilung (z.B. Master-Wall-Box, Elektroverteilkasten, Einzelzähler) und der einzelnen Wallbox hat gemäß den Ausführungen und Darstellungen in dem Ausführungsplan des Fachplaners ... vom ... zu erfolgen.

c. Die Durchführung der Leitungsverlegung hat durch Firma ..., die Installation der Wallbox durch Firma ... zu erfolgen. Nach Durchführung der Maßnahmen ist dies dem Verwalter gegenüber schriftlich mitzuteilen.

d. Die Wallbox darf nur zum Laden von Elektrofahrzeugen genutzt werden. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.

e. Die Eigentümer der Einheiten SE 01, SE 03 und SE 05 sind für die fachgerechte Erhaltung der Wallboxen verantwortlich.

f. Es ist eine Elektronik-Versicherung für die Wallbox abzuschließen und dem Verwalter vor deren Inbetriebnahme nachzuweisen.

# Beschlussbaukasten - Vornahme - 3

## Beschlussanträge

3. Für die zukünftige kaufmännische Betreuung der geschaffenen Ladeinfrastruktur und die hieraus entstandene Betriebsgemeinschaft mit gesonderten Kosten- und Nutzerkreisen (Darstellung in Jahresabrechnung, Abrechnung der gesonderten Rücklage, Abwicklung von Rechtsnachfolgern sowie Nachzüglern und die Abwicklung der festgesetzten Ausgleichszahlungen etc.) erhält der Verwalter eine Vergütung in Höhe von € 595,-- brutto per anno. Diese wird in die Abrechnung eingestellt und den jeweiligen Nutzern LIS zu belasten.

4. Der Verwalter wird bevollmächtigt und ermächtigt, die durch den Auftragnehmer zu 1. zu erstellenden **Förderanträge bei der KFW** vor Auftragserteilung im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft zu unterzeichnen. Erhaltene Zuschüsse sind der Rücklage „Ladeinfrastruktur“ zuzuführen (oder auszukehren).

# Beschlussbaukasten - Vornahme - 3

## Beschlussanträge

*5. Für die Vorbereitung, kaufmännische Betreuung und Abwicklung, die erforderliche Teilnahme an Vergabegesprächen, Baustellenbesprechungen und sonstiger erforderlicher Beteiligungen im Rahmen der baulichen Durchführung erhält der Verwalter seinen Zeitaufwand erstattet (Stundensatz netto Euro 100,-- zzgl. gesetzliche Mehrwertsteuer – Verwalter sagt zu, dass der Zeitaufwand mit 5 Stunden kalkuliert und nicht überschritten wird). Diese Kosten darf der Verwalter der Rücklage „Ladeinfrastruktur“ entnehmen.*

6. Aufgrund der vorgenannten Beschlüsse wird von einem Finanzbedarf in Höhe von € 1.500,-- brutto ausgegangen. Die Finanzierung der vorgenannten Maßnahmen erfolgt durch Erhebung einer Sonderumlage in Höhe von € 1.500,--, die von den Eigentümern der Einheiten SE 01, SE 03 und SE 05 aufzubringen ist und nach Anzahl der verlangten Ladestationen verteilt wird. Die Sonderumlagebeträge sind fällig am 01.06.2022 und müssen spätestens zu diesem Zeitpunkt auf dem Konto der Gemeinschaft eingegangen sein. WEer, die ein Lastschriftmandat erteilt haben, sorgen zum Zeitpunkt der Fälligkeit für eine ausreichende Kontodeckung. Die Sonderumlage wird der neu gebildeten Rücklage Ladestationen zugeführt.

# Beschlussbaukasten - Vornahme - 3

## Beschlussanträge

7. Sämtliche mit der Schaffung, Erhaltung und Unterhaltung der Ladeinfrastruktur für das Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge verbundenen Kosten (Einrichtungs-, Folgekosten in Form von Wartungs-, Erhaltungskosten, Versicherungsprämien, Erfüllung von Brandschutzauflagen, Sondervergütung für den Verwalter etc.) tragen die jeweiligen Eigentümer der Einheiten SE 01, SE 03 und SE 05 nach dem Verhältnis der Anzahl der Ladestationen. Sofern diese nicht aus der Rücklage „LIS“ entnommen werden, sind die Kosten in die Jahresabrechnung einzustellen.

8. Das „**Aussteigen**“ oder der „**Austritt**“ von Eigentümern aus der Betriebsgemeinschaft (z. B. durch Abschaffung der Wallbox, fehlende Nutzungsmöglichkeit oder fehlender Nutzungswille) durch einseitige Erklärung gegenüber der Gemeinschaft oder durch faktisches Handeln ist nicht möglich, sondern bedarf einer Beschlussfassung der Eigentümer. Sofern der Nutzungswille entfällt, besteht kein Anspruch auf Rückerstattung der anteilig geleisteten Anschaffungskosten.



# Folgekosten bei fehlendem Bedarf?

Wer eine per Beschluss genehmigte/erlaubte bauliche Veränderung umsetzt, der ist ebenso wie sein Rechtsnachfolger nicht berechtigt diese zurückzubauen, weil sie nicht mehr genutzt werden soll und/oder Kosten reduziert werden sollen.

Auch deren Folgekosten sind weiter zu tragen. Also: Augen auf beim Kauf!

Quelle: Dr. Olaf Riecke, weiland Richter am AG Hamburg-Blankenese, 10.03.2021

# Beschlussbaukasten – Vornahme - 3

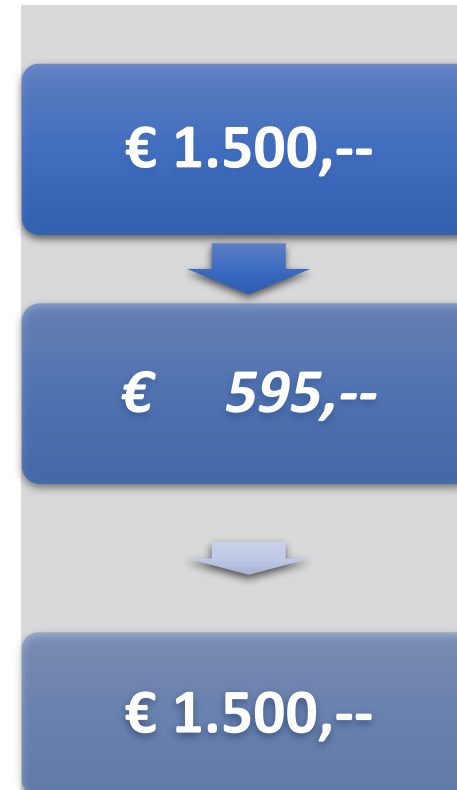
Kalkulation für 20 Wohneinheiten am Beispiel Fa. X – 3 Ladestationen

Bauleitung Ausführung  
III. Eigentümerversammlung  
**Gesamt Euro brutto 1.500,--**



## **Optional**

Kosten Immobilienfachverwaltung  
5 Stunden à Euro 100,-- netto = **Euro 595,-- brutto**



# Rückbau berücksichtigen?

Realisierte beschlossene bauliche Veränderungen müssen später (z.B. bei Veräußerung des Sondereigentums oder Wegfall des Bedarfs) nicht zurückgebaut werden. Dies bedeutet, dass im Beschluss keine Sicherheit vom Bauwilligen hierfür verlangt werden darf.

Der Gestattungsbeschluss bewirkt nach Durchführung der Maßnahme deren Rechtmäßigkeit.

Die Beseitigung/der Rückbau wäre eine neue bauliche Veränderung.

Quelle: Dr. Olaf Riecke, weiland Richter am AG Hamburg-Blankenese, 10.03.2021

# Nachzügler

Z. B. bei Sinneswandel eines Eigentümers oder Rechtsnachfolge greift § 21 Abs. 4 WEG

Der Nachzügler darf nach entsprechendem Beschluss mitnutzen und muss über den Verband (und die künftige Jahresabrechnung) denjenigen einen angemessenen finanziellen Ausgleich leisten, die die bauliche Veränderung ursprünglich (vor-) finanziert haben.

Quelle: Dr. Olaf Riecke, weiland Richter am AG Hamburg-Blankenese, 10.03.2021

# Die Nachzüglerproblematik

## § 21 WEG Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

(4) Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteilung an den Nutzungen und Kosten gilt Abs. 3 entsprechend.

- WEer haben auch später einen Anspruch auf Nutzung einer BV
  - Gestattungsverlangen ist an den Verwalter zu richten und von diesem einer Entscheidungsfindung in der Eigentümerversammlung zuzuführen → Beschlusszwang! → Der Beschluss ist durch **alle WEer** zu fassen
  - Der Anspruch betrifft sowohl von der Gemeinschaft durchgeführte BV, als auch
  - BV, die ein einzelner WEer selber durchgeführt hat (vgl. Dötsch/Schultzky/Zschieschack, Kap. 6, Rn. 166)
    - Beachte: Hier genehmigt also nicht der „Erstnutzer“ die Mitbenutzung „seiner“ BV (Lade- und Leitungsinfrastruktur, vgl. hierzu auch das Thema Treppenlift oder Aufzug), sondern die ETV entscheidet unter Beteiligung aller WEer durch Beschluss!
- **Kapazitätsprobleme** können entstehen und müssen gelöst werden, z. B. durch
  - Beschluss über eine Gebrauchsregelung, die regelt, wann welcher WEer Lademöglichkeiten wie gebrauchen darf
  - **Ertüchtigung und Aufrüstung** der vorhandenen Ladeinfrastruktur **auf Kosten aller** angeschlossener WEer – und nicht nur der Nachzügler → stufenweises Vorgehen → Gemeinschaft hat Ermessen
    - Tipp: Besser am Anfang richtig dimensionieren
- Beschluss über die **betragsmäßige Festsetzung** eines angemessenen Ausgleichs
  - Ausgleichspflicht bezieht sich auf sämtliche Baukosten, hohe Wartungs-/ und Reparaturkosten mit Langzeitwirkung
  - Im Ergebnis müsste man technische Anlagen oder Wartungs-Reparaturaufwendungen (linear oder degressiv?) „abschreiben“. (Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 6 Rn. 157)

# Die Nachzüglerproblematik

- Abwicklung der Ausgleichspflicht über die Jahresabrechnung
  - Ausgleichsbetrag ist an die Gemeinschaft zu zahlen und wird über die nächste Jahresabrechnung an diejenigen WEer ausgeschüttet, die die Bau- und Folgekosten ursprünglich zu tragen hatten.
    - Anspruchsinhaber ist die Gemeinschaft!
    - Nach Eingang der Zahlung besteht eine Rückverteilungspflicht nach dem beschlossenen Kostenverteilungsschlüssel.

# Was ist ein angemessener Ausgleich?

- „Auf nähere gesetzliche Bestimmungen hat der Gesetzgeber „aufgrund der Vielgestaltigkeit der denkbaren Fälle“ verzichtet; das wird schnell ein Tummelplatz für nicht immer lösungsorientiert denkende Zeitgenossen werden.“ (Dötsch, ZWE 2020, 215)
- Sofern die Rechtsprechung die in der Literatur vertretende Auffassung zur „Abschreibung“ bestätigt, führt dies dazu, dass die Berechnung des Ausgleichsbetrags sowie die Kostenverteilung bei der entstehenden „Betriebsgemeinschaft Ladeinfrastruktur“ praktisch nicht mehr nachvollziehbar ist.
  - Vorschlag aus der Praxis: Die Kombination aus Vornahme- und Gestattungsbeschluss in Form eines Beschlusshybriden!
    - Das heißt, Vornahmebeschluss hinsichtlich Planung, Ladeinfrastruktur und teilweise Leitungsinfrastruktur bis zur technischen Verteilung (z. B. Master-Wallbox, Elektroverteilerkasten, Anschluss für Einzelzähler) – Gestattungsbeschluss hinsichtlich der Leitungsinfrastruktur ab technischem Verteiler bis zur Wallbox („die letzten Meter Kabel bis zur Wallbox“)

# Jetzt wird es komplex – was und wie berechnen?

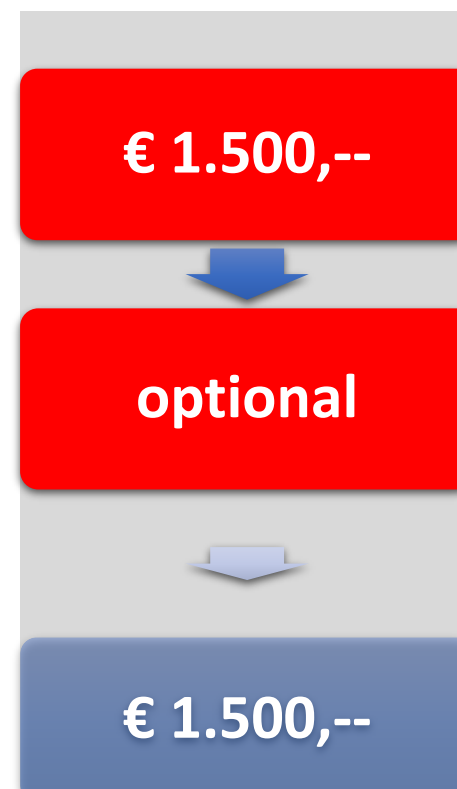
ETV 1



ETV 2



ETV 3





## ab der 4. Ladestation

€ 1.300,--

€ 1.190,--

€ 5.000,--

€ 1.190,--

€ 1.500,--

Gesamtsumme Investition für die Planung nebst Lastenmanagement zur Herstellung einer LIS

€ 10.200,-- durch 3 Eigentümer geleistet

€ 10.200,-- geteilt durch 4 = Nachschusspflicht

€ 2.550,--

Achtung: Auskehren an 3 Eigentümer (keine Einstellung in die Rücklage „LIS“).

## ab der 5. Ladestation

€ 1.300,--

€ 1.190,--

€ 5.000,--

€ 1.190,--

€ 1.500,--

Gesamtsumme Investition für die Planung nebst Lastenmanagement zur Herstellung einer LIS

€ 10.200,-- durch 4 Eigentümer geleistet  
€ 10.200,-- geteilt durch 5 = Nachschusspflicht

€ 2.040,--

Achtung: Auskehren an 4 Eigentümer (keine Einstellung in die Rücklage „LIS“).

# Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge – nachträgliche Teilnahme

## Folgeversammlung

Gestattung der nachträglichen Teilnahme an der Ladeinfrastruktur zum Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge durch einen oder mehrere Eigentümer, Festlegung des Ausgleichsbetrags, Abwicklung über die Jahresabrechnung

### Beschlussanträge:

1. Auf Verlangen des Eigentümers der Einheit 04 wird diesem der Anschluss und die Mitbenutzung an die von der Gemeinschaft errichteten Ladeinfrastruktur auf Grundlage der Beschlüsse vom ... gestattet.
2. Der Eigentümer der SE 04 ist auf Grundlage der auf der Eigentümerversammlung am ... zu TOP ... gefassten Beschlüsse künftig zur anteiligen Kostentragung verpflichtet. Die Kostenverteilung erfolgt nach dem Verhältnis der Anzahl der Ladestationen. Unabhängig des Zeitpunkts der Nutzungsmöglichkeit nimmt der Eigentümer der Einheit 04 für den gesamten Abrechnungszeitraum an den Kosten teil – eine zeitanteilige Aufteilung der Kosten erfolgt nicht.
3. Als Ausgleichszahlung hat der Eigentümer der Einheit 04 einen einmaligen Betrag in Höhe von **€ 2.550,-** an die Wohnungseigentümergeinschaft zu zahlen. Der Ausgleichsbetrag wurde aufgrund folgender Berechnungsgrundlage festgesetzt:

**folgt im Detail**

# Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge – nachträgliche Teilnahme

3. Der Eigentümer der Einheit SE 04 ist erst nach vollständigem Eingang des festgesetzten Ausgleichsbetrags auf dem Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zum Anschluss an die Ladeinfrastruktur und zu deren Mitbenutzung berechtigt. Die Ausgleichszahlung in Höhe von Euro 2.550,-- ist den Eigentümern der Einheiten SE 01, SE 03 und SE 05 zu gleichen Teilen gutzuschreiben. Die Abwicklung der Ausgleichszahlung erfolgt über die Jahresabrechnung.
4. Für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags und die kaufmännische Abwicklung der nachträglichen Mitbenutzung der Ladeinfrastruktur erhält der Verwalter eine Sondervergütung in Höhe von € 357,-- brutto. Diese ist von dem Eigentümer SE 04 bis zum 30.6.2023 auf das Konto der Gemeinschaft anzuweisen. Die Kostenbelastung für die Einheit SE 04 erfolgt im Rahmen der jeweiligen Jahresabrechnungen.

# Berechnungsmodul

zur Ermittlung der Kosten der Schaffung der Möglichkeit für "Elektrisches Laden in der WEG"

Postion-Nr.	Bezeichnung		Anschluss 1	Anschluss 2	Anschluss 3	Anschluss 4	Anschluss 5	ff
<b>Ausgangsbasis Die Gemeinschaft schafft die planerischen Grundlagen</b>								
<b>Die Gemeinschaft gestattet die Installation einer Wall-Box unter Auflagen</b>								
<b>Direktkosten Position 6 trägt der beantragende Eigentümer</b>								
1	Grundlagenermittlung ohne Lastgangmessung							
2	Grundlagenermittlung mit Lastgangmessung	1.300,00 €						
3	Ausführungsplanung Detail	5.000,00 €						
4	Bauleitung - Bauabnahme	1.500,00 €						
5	Kosten Fachverwalter	2.390,00 €						
		<b>10.200,00 €</b>	3.400,00 €	3.400,00 €	3.400,00 €	2.550,00 €	2.040,00 €	
6	Kabelverlegung zum Ladepunkt, Ladestation	Direktkosten	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	
	Summe gesamt		<b>5.400,00 €</b>	<b>5.400,00 €</b>	<b>5.400,00 €</b>	<b>4.550,00 €</b>		
	Neuer Anschlusspunkt 4		- 850,00 €	- 850,00 €	- 850,00 €			
	Summe gesamt 4 LIS		<b>4.550,00 €</b>	<b>4.550,00 €</b>	<b>4.550,00 €</b>	<b>4.550,00 €</b>		
	Neuer Anschlusspunkt 5		- 510,00 €	- 510,00 €	- 510,00 €	- 510,00 €		
	<b>Summe gesamt 5 LIS</b>		<b>4.040,00 €</b>	<b>4.040,00 €</b>	<b>4.040,00 €</b>	<b>4.040,00 €</b>	<b>4.040,00 €</b>	

**Fazit: Nur noch Profis verwalten!**

**Danke für Fragen und Anregungen ...**



**BVI** Bundesfachverband der  
Immobilienverwalter e.V.

---

Die Immobilienverwalter Deutschlands