

Erläuterungen der GWS hinsichtlich technischer und rechtlicher Anforderungen an E-Ladestationen in Bestandsobjekten

Technische Anforderungen für die Nachrüstung einer E-Ladestation (Wallbox) am eigenen Tiefgaragenplatz:

- Sämtliche Arbeiten sind von geschultem Fachpersonal durchzuführen.
- Die Leitungsführung ist so auszuführen, dass keine Behinderung für Mitbewohner entstehen und die Bausubstanz nicht beeinträchtigt wird.
- Brandabschnitte sind zu beachten und eventuell erforderliche Brandabschottungen vorzunehmen.
- Die Wallbox am Abstellplatz ist so zu platzieren, dass es zu keiner Behinderung der angrenzenden Parkplätze und der Allgemeinflächen kommt.
- Die Anbindung der Wallbox muss hinter dem Wohnungszähler erfolgen.
- Es ist zu beachten, dass die Anspeiseleitung vor dem Zähler ausreichend dimensioniert ist und die Wohnung ausreichend abgesichert ist (sollte mit dem jeweiligen Energieversorger geklärt werden).
- Ist die Position des Wohnungszählers, der verfügbare Platz beim Wohnungszähler bzw. dessen Anspeiseleitung ungeeignet um eine E-Ladestation einzubinden, ist es grundsätzlich auch möglich über eine neu zu errichtende, hausinterne Elektroanbindung mit separatem EVU-Zähler die E-Ladestation zu versorgen.
- Weiterführende Informationen sind auch unter https://www.bmk.gv.at/themen/mobilitaet/alternative_verkehrskonzepte/elektromobilitaet/publikationen.html nachzulesen.

Grundsätzlich sollte vor der Planung von individuell errichteten E-Ladestationen optional auch die Errichtung einer übergreifenden Lademöglichkeit („E-Mobilitätsgemeinschaft“) für mehrere Abstellplätze oder Beauftragung eines externen Ladestellenbetreibers (wird z.B. von den Energieversorgern Energie Steiermark und Energie Graz angeboten), dessen Aufgaben typischerweise die Errichtung der Infrastruktur, der ordnungsgemäße Betrieb sowie die Verrechnung der Kosten ist, überlegt werden. Durch solche Lösungen wird der Aufwand für den Einzelnen minimiert und es können dabei üblicherweise auch höhere Ladeleistungen und damit schnelleres Laden der Fahrzeuge im Vergleich zu den individuellen Lösungen, erreicht werden. Diese Optionen bieten sich an, wenn mehrere Bewohner eine Ladestation auf ihren Abstellplätzen errichten wollen.

Rechtliche Rahmenbedingungen dazu:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme des § 16 (2) (5) WEG.
- Daher ist die Zustimmung (siehe dazu nächster Punkt) der anderen Eigentümer erforderlich.
- Diese Zustimmung zu Maßnahmen im Sinne des § 16 (5) WEG kann auch dadurch erlangt werden, dass die anderen Eigentümer von der geplanten Änderung durch Übersendung (§ 24 (5) WEG) nachweislich verständigt werden (Muster auf der GWS-Homepage - Hausanschlag nicht ausreichend) und diese der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widersprechen.
- Die Adressen der anderen Eigentümer werden von der GWS über Anforderung übermittelt.
- Wenn die Zustimmung verweigert wird, kann der Eigentümer aber die Ersetzung der Zustimmung bei dem örtlich zuständigen Bezirksgericht in einem Außerstreitverfahren (kein Anwalt nötig, keine strengen Formvorschriften, geringe Kosten) beantragen. Nach der Judikatur besteht grundsätzlich ein Rechtsanspruch auf den Einbau einer Wallbox und würde dem Antrag daher mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit entsprochen.

- Derzeit ist jedenfalls „Langsamladen“ bzw. Laden bis 5,5 kW eine privilegierte Änderung, stärkere Ladeleistungen können künftig in Abhängigkeit vom Stand der Technik ebenfalls als privilegierte Änderung gesehen werden.
- Der Einbau einer „größeren“ Wallbox (mehr Ladeleistung) kann auch bewilligt werden, ist aber nicht in jedem Fall privilegiert, sondern hängt von den konkreten Umständen ab (Anschlussleistung des Hauses oder höherer Bedarf des Eigentümers, etc.)
- Mit Mehrheitsbeschluss kann eine zusätzliche Infrastruktur (übergreifende „zentrale“ Lademöglichkeit) auch von der Eigentümergemeinschaft errichtet werden, dann müssten die Errichtungskosten (nicht unbedingt auch der Betrieb), aber aus der Rücklage getragen werden.
- Allenfalls besteht weiterer Abklärungsbedarf, etwa ob die Anschlussleistung des Hauses für den Betrieb weiterer Elektrogeräte ausreicht. Es sollte mit dem Elektrizitätsversorger (Stromnetze) Rücksprache gehalten werden. Wenn die vorhandene Anschlussleistung nicht ausreicht, oder zusätzliche Anlagen errichtet werden müssen, ist zu klären, wer die Kosten dafür trägt (Eigentümer/Eigentümergeinschaft/Netzbetreiber)

Problematisch kann allenfalls die Nutzung von allgemeinen oder Besucherparkplätzen für eine Ladestellfläche sein: Hier gibt es nämlich keinen Rechtsanspruch darauf, dass diese für E-Fahrzeuge frei zu halten ist/sind. Auch diesbezüglich ist ein Antrag beim Außerstreitgericht möglich. Wie für Behinderte wurde gerichtlich auch für das Laden von E-Fahrzeugen bereits die Freihaltung eines Parkplatzes genehmigt. Dies ist jedoch vom Einzelfall abhängig und wird jedenfalls von den sonstigen Umständen vor Ort abhängen (andere Lademöglichkeit vorhanden oder nicht, genug sonstige Parkmöglichkeiten für die Anderen, etc.).

Graz, am 27. Juni 2022

Zeichen: EF/RA