

# Nachrüstung von Ladestationen in bestehenden großvolumigen Wohngebäuden

Endbericht

Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie  
Radetzkystraße 2, 1030 Wien  
[www.bmvit.gv.at](http://www.bmvit.gv.at)  
[infothek.bmvit.gv.at](mailto:infothek.bmvit.gv.at)

Koordination bmvit – Stabstelle Mobilitätswende &  
Dekarbonisierung, Generalsekretariat  
Hans-Jürgen Salmhofer

e7 Energie Markt Analyse GmbH  
Walter Hüttler, Christof Amann, Paul Lampersberger

Wirtschaftsuniversität Wien – Institut für Zivil- und  
Unternehmensrecht  
Philipp Fidler

Oktober 2017

## **Impressum**

e7 Energie Markt Analyse GmbH  
Walcherstraße 11/43  
1020 Wien  
Österreich

Telefon +43-1-907 80 26  
Fax +43-1-907 80 26-10  
office@e-sieben.at  
<http://www.e-sieben.at>

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Hintergrund und Ziel der Studie.....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Technische Optionen und Umsetzungsvarianten für die Errichtung von Ladeinfrastruktur in bestehenden großvolumigen Wohngebäuden.....</b>	<b>9</b>
2.1	Ausgangssituation.....	9
2.1.1	Empfehlungen für die Heimladung.....	10
2.1.2	Leistungsreserve des elektrischen Hausanschlusses.....	11
2.2	Variante A: Für fix zu den Wohnungen zugeordnete Abstellplätze.....	11
2.2.1	Erforderliche technische Voraussetzungen im Speziellen für den Bestandswohnbau.....	12
2.2.2	Vorteile der Variante A.....	13
2.2.3	Nachteile der Variante A.....	13
2.2.4	Erfahrungen aus der Praxis.....	13
2.2.5	Rechtlich relevante Aspekte.....	14
2.3	Variante B: Für fix zu den Wohnungen zugeordnete Abstellplätze.....	14
2.3.1	Erforderliche technische Voraussetzungen im Speziellen für den Bestandswohnbau.....	15
2.3.2	Vorteile der Variante B.....	15
2.3.3	Nachteile der Variante B.....	16
2.3.4	Erfahrungen aus der Praxis.....	16
2.3.5	Rechtlich relevante Aspekte.....	16
2.4	Variante C: Für Abstellanlagen mit oder ohne fixer Stellplatz-Zuordnung.....	17
2.4.1	Erforderliche technische Voraussetzungen im Speziellen für den Bestandswohnbau.....	18
2.4.2	Vorteile der Variante C.....	18
2.4.3	Erfahrungen aus der Praxis.....	19
2.4.4	Rechtlich relevante Aspekte.....	20
2.5	Baurechtliche Aspekte.....	21
2.5.1	OIB-Richtlinie.....	22
2.6	Allgemeines zu Elektro-Ladeinfrastruktur im Geschoßwohnbau.....	22
2.6.1	Ladeleistung.....	22
2.6.2	Ladekupplungen für Elektrofahrzeuge.....	23

2.6.3	Elektrofahrräder .....	23
<b>3</b>	<b>Energiewirtschaftliche Aspekte .....</b>	<b>24</b>
3.1	Auswirkungen der aktuellen Novelle des EIWOG .....	24
3.1.1	Ladestationen als Teilnehmer an gemeinschaftlichen Erzeugungsanlagen ..	24
3.1.2	Gemeinschaftliche Anlagen als Teil eines Gesamtpaketes .....	25
3.1.3	Rolle von Ladestationsbetreibern.....	25
3.1.4	Rechtliche Fragestellungen und Empfehlungen.....	25
3.2	Auswirkungen einer neuen Tarifstruktur (Tarife 2.0) .....	26
3.2.1	Tarife 2.0 .....	26
3.2.2	Rechtliche Fragestellungen .....	26
3.3	Betrieb von Ladestationen im Kontext des Energieeffizienzgesetzes (EEffG 2014)..	27
3.3.1	Betreiber von Ladestationen als Energielieferanten .....	27
<b>4</b>	<b>Wohnrechtliche Umsetzung – Zusammenfassung .....</b>	<b>28</b>
4.1	Allgemeines.....	28
4.2	Umsetzung nach dem WEG .....	28
4.3	Umsetzung nach dem MRG .....	31
4.4	Umsetzung nach dem WGG.....	32
<b>5</b>	<b>Wohnrechtliche Umsetzung nach dem WEG .....</b>	<b>33</b>
5.1	Zuständigkeitsfrage als gemeinsamer Ausgangspunkt.....	33
5.2	Unterschiede zwischen Verwaltung und Verfügung.....	33
5.2.1	Abgrenzung – allgemeine Grundsätze .....	33
5.2.2	Kostentragung bei Verwaltung und Änderungen .....	36
5.2.3	Bedeutung für die Hausverwaltung .....	41
5.2.4	Zwischenfazit – Übertragung auf die Errichtung von E-Ladestationen .....	42
5.3	Umsetzung von Variante A.....	44
5.3.1	Ausgangspunkt – rechtliche Zuordnung des Kfz-Abstellplatzes .....	44
5.3.2	Änderungsrecht des Wohnungseigentümers bei dinglicher Zuordnung des Kfz-Abstellplatzes .....	45
5.3.3	Änderungsrecht des Wohnungseigentümers bei obligatorischer Zuordnung des Kfz-Abstellplatzes .....	52
5.3.4	Erhöhter Strombezug und Anfrage beim Netzbetreiber.....	54
5.4	Umsetzung von Variante B.....	54

5.4.1	Ausgangspunkt – Übertragbarkeit der Ergebnisse aus Variante A.....	54
5.4.2	Errichtung eines neuen Zählerverteilers als privilegierte Maßnahme iSd § 16 Abs 2 Z 2 WEG?.....	54
5.4.3	Besonderheiten bei der „E-Mobilitätsgemeinschaft“ .....	55
5.4.4	Besonderheiten bei der Qualifikation als Verwaltungsmaßnahme.....	57
5.5	Umsetzung von Variante C.....	61
5.5.1	Ausgangspunkt – Einbindung des externen Ladestellenbetreibers .....	61
5.5.2	Errichtung der Ladeinfrastruktur und Eigentumsverhältnisse .....	61
5.5.3	Vertragsverhältnisse .....	63
5.5.4	Ladestationen auf allgemeinen Liegenschaftsteilen .....	65
5.5.5	Integration von „gemeinschaftlichen Erzeugungsanlagen“ .....	66
<b>6</b>	<b>Wohnrechtliche Umsetzung nach dem MRG.....</b>	<b>68</b>
6.1	Vorüberlegungen.....	68
6.2	Umsetzung von Variante A.....	68
6.2.1	Änderungsrecht des Mieters (§ 9 MRG).....	68
6.2.2	Investitionersatz (§ 10 MRG).....	71
6.3	Umsetzung von Variante B.....	73
6.3.1	Übertragbarkeit der Ergebnisse aus Variante A.....	73
6.3.2	Mögliche Abweichungen beim Änderungsrecht und Investitionersatz .....	74
6.4	Umsetzung von Variante C.....	75
6.4.1	Ausgangslage.....	75
6.4.2	Erhaltung iSd § 3 MRG? .....	75
6.4.3	Verbesserung iSd § 4 MRG – Zeitgemäße Wohnkultur und normale Ausstattung?.....	76
6.5	Abweichungen im ABGB-Bestandrecht .....	77
6.5.1	Änderungsrecht (§ 1098 ABGB) .....	77
6.5.2	Aufwandersatzanspruch (§ 1097 Satz 2 ABGB) .....	79
<b>7</b>	<b>Wohnrechtliche Umsetzung nach dem WGG .....</b>	<b>80</b>
7.1	Übertragbarkeit der Ergebnisse der wohnrechtlichen Umsetzung nach dem MRG... ..	80
7.2	Mögliche Abweichungen im WGG-Bestandrecht .....	80
7.3	Sonderfragen im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht.....	81
7.3.1	Betrieb von Stromtankstellen als zulässiger Geschäftskreis?.....	81
7.3.2	Überwälzung der Errichtungskosten auf die Mieter? .....	83

<b>8</b>	<b>Rechtspolitische Schlussfolgerungen.....</b>	<b>84</b>
8.1	Nachrüstung von E-Ladestationen als wohnrechtlicher Kernbestand .....	84
8.2	Legistische Handlungsoptionen im WEG?.....	84
8.3	Mögliche Präzisierungen der Rechtslage im MRG und WGG.....	86
<b>9</b>	<b>Schlussfolgerungen und Empfehlungen .....</b>	<b>89</b>
<b>10</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>92</b>
<b>11</b>	<b>Anhang: Informationen für Wohnungseigentümer und Mieter .....</b>	<b>95</b>

## 1 Hintergrund und Ziel der Studie

---

Der zunehmende Trend zur Elektromobilität erfordert die Errichtung von E-Ladeinfrastruktur im Wohnbau, da eine Abdeckung des steigenden Bedarfs allein über öffentlich zugängliche Ladestationen nicht möglich sein wird. Darüber hinaus zeigen Studien übereinstimmend, dass die weitaus überwiegende Mehrzahl der Eigentümer von Elektrofahrzeugen (rund 90%) diese auch zuhause laden bzw. laden wollen.<sup>1</sup>

Während der Einbau von E-Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge im großvolumigen Neubau zunehmend zum Standard wird, stellt die Nachrüstung von Ladestationen in bestehenden großvolumigen Wohngebäuden eine Reihe sowohl technischer als auch rechtlicher Herausforderungen dar. Offensichtlich ist, dass für ein flächendeckendes Roll-out im Bestand insbesondere auch wohnrechtliche Fragen zu klären sind.

Ziel dieser Studie war es, aufbauend auf den Ergebnissen der Arbeitsgruppe „E-Mobilität und Auswirkungen auf Gebäudestandards- und Ausrüstung“<sup>2</sup> die wohnrechtliche Umsetzung für die Errichtung von Ladestationen in bestehenden großvolumigen Wohngebäuden im Rahmen der geltenden Rechtsordnung im Detail zu untersuchen und ggfs. Vorschläge für gesetzliche Präzisierungen auszuarbeiten. Darüber hinaus sollten auch technische und energiewirtschaftliche Aspekte in Verbindung mit EIWOG, Tarif 2.0 und EEffG beleuchtet werden.

Für die Bearbeitung der Studie erwies sich der laufende Austausch mit Fachkollegen als sehr hilfreich. Insbesondere sei an dieser Stelle allen TeilnehmerInnen sehr herzlich gedankt, die an den beiden im Rahmen dieses Projekts durchgeführten Workshops am 14. Juli 2017 (e7) und am 5. Oktober 2017 (bmvit) teilgenommen haben.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Modellregion VLOTTE – Reis et al. (2012), Stahel (2015), VCÖ (2016).

<sup>2</sup> Koordiniert von Franz Angerer/NÖ und bmvit; die Ergebnisse der Arbeitsgruppensitzungen vom Mai 2017 und vom September 2017 sind in diese Studie eingeflossen.

<sup>3</sup> TeilnehmerInnen der Workshops am 14. Juli 2017 (e7) und am 5. Oktober 2017 (bmvit): Franz Angerer (Amt der NÖ Landesregierung), Dagmar Dimmel (BMJ), Werner Friedl (AIT), Peter Jamer (Land Vorarlberg), Stefan Kruse (BMVIT), Michael Nagl (Land Oberösterreich), Walter Rosifka (AK Wien), Hans-Jürgen Salmhofer (BMVIT), Andreas Sommer (BMWFW), Henriette Spyra (BMVIT), Johannes Stabentheiner (BMJ).

Die Bearbeitung der Studie erfolgte zunächst auf der technischen Ebene, um den aktuellen Stand der verfügbaren Technologien und organisatorischen Lösungen so aufzubereiten, dass in der Folge eine Einordnung in den wohnrechtlichen Rahmen möglich ist (Kapitel 2).

Energiewirtschaftliche Aspekte – insbesondere die Auswirkungen der jüngsten Novelle des EIWOG, erwartete Auswirkungen einer zukünftig neuen Tarifstruktur (Tarif 2.0) sowie Fragen in Zusammenhang mit dem Energieeffizienzgesetz (EEffG) werden in Kapitel 3 diskutiert.

Die wichtigsten Informationen für Hausverwaltungen, Bauträger, Wohnungs- und Gebäudeeigentümer in Zusammenhang mit der rechtlichen Einordnung unterschiedlicher Anlassfälle bei der Nachrüstung von Ladestationen im Rahmen des bestehenden Wohnrechts sind in kompakter Form in Kapitel 4 zusammengefasst.

Kapitel 5 bis 7 enthalten die dem Kapitel 4 zugrunde liegende detaillierte rechtliche Ausarbeitung zu den einzelnen Wohnrechtsmaterien Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Mietrechtsgesetz (MRG) und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG).

Vorschläge für Anpassungen und Präzisierungen im Wohnrecht finden sich schließlich in Kapitel 8. „Rechtspolitische Schlussfolgerungen“ gefolgt von Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen auf übergeordneter Ebene – vom Wohnrecht über die Bauordnungen bis hin zu einer breiten Informationsoffensive in Kapitel 9.

## 2 Technische Optionen und Umsetzungsvarianten für die Errichtung von Ladeinfrastruktur in bestehenden großvolumigen Wohngebäuden

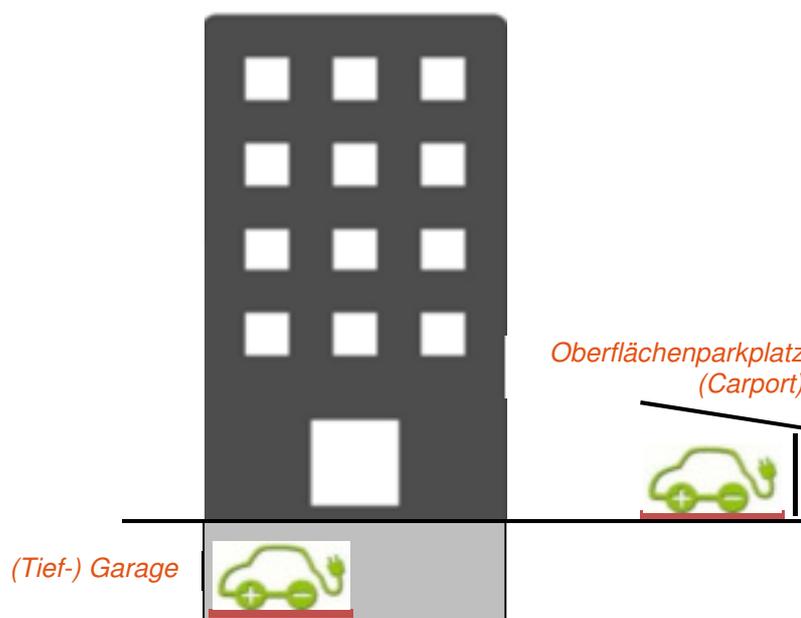
---

In diesem Kapitel werden – aufbauend auf den aktuell verfügbaren Technologien sowie auf den Ergebnissen der Arbeitsgruppe „E-Mobilität und Auswirkungen auf Gebäudestandards- und Ausrüstung“ – die technisch organisatorischen Lösungen hinsichtlich der wohnrechtlich relevanten Aspekte aufbereitet. Wesentlich dabei sind insbesondere die Fragen, welche technische Ausrüstung für die Errichtung einer Ladestation erforderlich ist, ob bei der Errichtung von Ladestationen ggfs. allgemeine Teile des Hauses berührt werden und welche Kostenpositionen für die Errichtung und den Betrieb von Ladestationen anfallen.

### 2.1 Ausgangssituation

Für die Heimladung von Elektromobilen im großvolumigen Wohnbau sind grundsätzlich zwei Orte zu unterscheiden:

- (Tief-) Garage: Im Gebäude untergebrachter Stellplatz
- Oberflächenparkplatz: In unmittelbarer Nähe des Gebäudes befindlicher Stellplatz



Folgende Stellplatz-Zuordnungsmodelle liegen für die Möglichkeit der Heimladung vor:

- Fixe Zuordnung Stellplatz zu Nutzungseinheit
  - Gemietet von der Allgemeinheit
  - Eigentum
  - Geteilt
- Bewohnerparkplätze ohne fixe Zuordnung

### **2.1.1 Empfehlungen für die Heimladung**

Dieser Studie wurden die Empfehlungen der Arbeitsgruppe „E-Mobilität und Auswirkungen auf Gebäudestandards- und Ausrüstung“ zugrunde gelegt. Insbesondere sollen folgende Punkte für die Heimladung eingehalten werden (AG E-Mobilität, 2017):

- Elektrofahrzeuge sollen langsam mit geringen Leistungen (4,2 Kilowatt bei dreiphasiger Ladung (Drehstromladung) geladen werden. Elektroautos sollen möglichst lange mit dem Netz verbunden sein. Dreiphasige Ladungen sind auf jeden Fall zu bevorzugen. Laden mit kleinen Leistungen ist im Hinblick auf die geplanten Erhöhungen der Leistungskomponenten auf jeden Fall die kostengünstigere Option.
- Elektroautos sollen nach Möglichkeit lastabhängig (mit Laststeuerung), etwa durch unterbrechbare Tarife, geladen werden. Ein intelligentes Lademanagementsystem bzw. eine Langsamladung des Elektroautos leisten einen Beitrag, um Leistungsspitzen soweit als möglich zu vermeiden. Damit können Elektroautos einen aktiven Beitrag zur Stabilisierung der Netze liefern.
- Ladestellen mit höheren Leistungen (größer 4,2 Kilowatt) können zu Problemen im Verteilnetz führen. Die Installation solcher Ladestellen bzw. die Absicht ein Elektrofahrzeug zu Hause zu laden ist daher dem Netzbetreiber zur Kenntnis zu bringen. Je besser der Netzbetreiber über die Inanspruchnahme seines Netzes Bescheid weiß, desto gezielter kann er bei Bedarf netzdienlich Maßnahmen setzen.
- Ladungen mit höheren Leistungen sollten auf alle Fälle über intelligente Wallboxen durchgeführt werden. Diese Wallboxen sollten mit einer Schnittstelle ausgestattet sein oder nachgerüstet werden können, um es den Netzbetreibern zu ermöglichen die Ladeleistung zu steuern.

### **2.1.2 Leistungsreserve des elektrischen Hausanschlusses**

Im Zuge der Planung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ist die voraussichtlich erforderliche Gesamt-Ladeleistung zu erheben. Dieser Wert lässt sich aus der maximalen Ladeleistung für Heimpladung von 4,2 Kilowatt je Stellplatz ermitteln (siehe Abschnitt 2.1.1)<sup>4</sup>.

Der Wert der Leistungsreserve des vorliegenden elektrischen Hausanschlusses muss vom Netzbetreiber bezogen werden. Die Gesamtleistung aller Verbraucher (inklusive Ladeleistungen für E-Mobilität), die durch den Hausanschluss versorgt werden, darf unter Berücksichtigung von Gleichzeitigkeitsfaktoren<sup>5</sup> die maximale Kapazität des Hausanschlusses nicht übersteigen.

Übersteigt die zusätzlich benötigte Ladeleistung der E-Ladepunkte die Leistungsreserve des Hausanschlusses, kann ein lokales Lastmanagementsystem für die Ladestellen eine Möglichkeit sein, um die maximale Ladeleistung zu reduzieren bzw. zu begrenzen und damit eine Leistungserhöhung des Hausanschlusses zu vermeiden.

Muss eine Leistungserhöhung des Hausanschlusses aufgrund nicht ausreichend vorhandener Leistungsreserven durchgeführt werden, gilt dies als wesentliche Erweiterung im Sinn des Elektrotechnikgesetzes 1992. Dann muss die gesamte elektrische Hausanlage auf jenen Standard gebracht werden, der zum Zeitpunkt des Ausführungsbeginns geltend ist. Dies kann erhebliche zusätzliche Kosten verursachen.

In der Arbeitsgruppe „E-Mobilität und Auswirkungen auf Gebäudestandards- und Ausrüstung“ wurde der Aspekt der Leistungsreserve elektrischer Hausanschlüsse ausführlich diskutiert, wobei aktuell die Datenlage aus laufenden Feldversuchen noch zu gering ist, um verlässlich abschätzen zu können, ob überhaupt bzw. unter welchen Bedingungen Leistungserhöhungen bei bestehenden Hausanschlüssen notwendig sein werden.

## **2.2 Variante A: Für fix zu den Wohnungen zugeordnete Abstellplätze**

In der technischen Umsetzungs-Variante A werden die bestehenden elektrischen Anschlüsse von Wohnungen zur Versorgung von Ladepunkten an Pkw-Stellplätzen genutzt.

---

<sup>4</sup> Gilt insbesondere für Variante A und B. Für Variante C muss ohnehin eine detaillierte Analyse der nötigen Gesamt-Ladeleistung durchgeführt werden.

<sup>5</sup> Der Gleichzeitigkeitsfaktor bildet ab, wie viele elektrische Verbraucher in einem Haushalt oder Stromkreis gleichzeitig mit voller Leistung betrieben werden. Gleichzeitigkeitsfaktoren tragen dem Umstand Rechnung, dass in der Praxis nicht alle Ladestationen gleichzeitig genutzt werden.

Unter bestimmten Voraussetzungen ist es möglich eine Wallbox nach dem jeweiligen Wohnungszähler einer Wohnung anzuschließen. Je Wallbox muss eine Anspeiseleitung zwischen dem zentralen Zählerverteiler und dem zu versorgenden Pkw-Stellplatz gelegt werden. Die Erfassung und Abrechnung der bezogenen Energiemenge für die Ladung des Elektroautos erfolgt über den vorhandenen Wohnungszähler.

Diese Variante eignet sich für fix zugeordnete Stellplätze. Bei Bestandsbauten ist diese Variante jedoch aus elektrotechnischen Gründen nur eingeschränkt möglich.

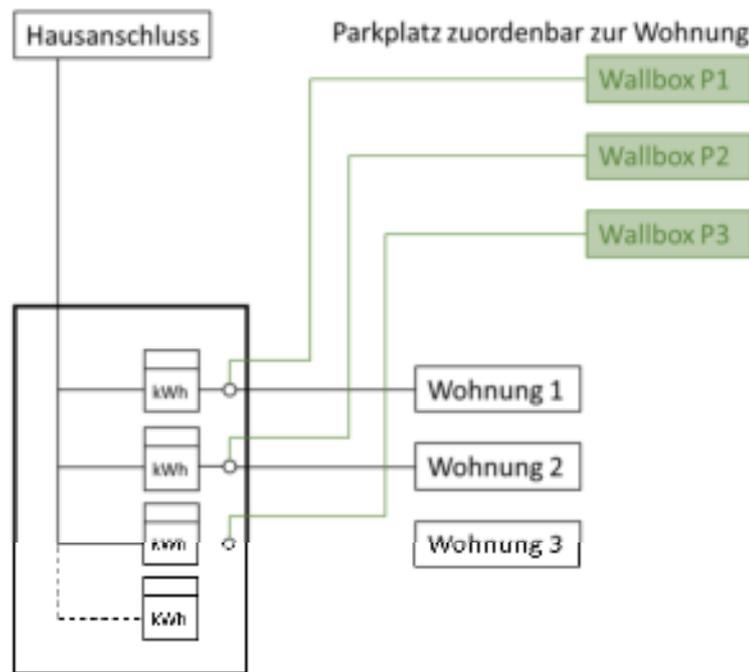


Abbildung 1: Schematische Darstellung der Variante A (Grafik: e7)

### 2.2.1 Erforderliche technische Voraussetzungen im Speziellen für den Bestandswohnbau

- Der Zählerverteiler muss zentral im Keller oder Erdgeschoß vorliegen, um die Wallbox(en) mit vertretbaren Leitungslängen versorgen zu können.
- Die Anbindung der Wallbox erfolgt hinter dem jeweiligen Wohnungszähler. Die Anspeiseleitung vor dem Zähler muss ausreichend dimensioniert und dreiphasig ausgeführt sein.

- Beim Zählerverteiler müssen ausreichende Platzreserven für zusätzliche Anspeiseleitungen zu den Abstellplätzen vorliegen. Je Stellplatz sollen zumindest Platzreserven für eine dreiphasige Leitungsschutz-Absicherung und FI-Schutzschaltung (Typ A) vorgesehen werden.
- Es müssen ausreichend Platzreserven in den Verteilanlagen zwischen dem Zählerverteiler und den zu versorgenden Abstellplätzen vorliegen. Die Verbindungsleitungen sind im Allgemeinbereich des Gebäudes zu verlegen.
- Es ist eine dreiphasige Anspeisung der Wallboxen erforderlich. Weiters sind Wallboxen für Langsamladung zu verwenden.

### **2.2.2 Vorteile der Variante A**

- Es ist kein zusätzlicher Zählpunkt für die Ladestation notwendig.
- Die Abrechnung der bezogenen Energie erfolgt über den vorhandenen Wohnungszähler.

### **2.2.3 Nachteile der Variante A**

- Die erforderlichen technischen Voraussetzungen müssen erfüllt sein. Ein bedeutendes Kriterium ist, dass der Zählerverteiler zentral im Keller oder Erdgeschoß vorliegen muss.
- Bei großen Leitungslängen kann diese Variante teuer sein.
- Nur bei fix zugeordneten Stellplätzen möglich.
- Die Anzahl der zu versorgenden Stellplätze ist begrenzt (da z.B. die Platzreserven bei bestehenden Zählerverteilern begrenzt sind).

### **2.2.4 Erfahrungen aus der Praxis**

Die Variante A wird derzeit in Einzelfällen auch im Bestandswohnbau durchgeführt. Bei dieser Variante können einerseits die Kosten für den einzelnen Ladestationsnutzer hoch sein. Die Bandbreite liegt zwischen € 2.000 bis € 7.000 je zu versorgenden Stellplatz in Abhängigkeit der erforderlichen Leitungslängen und Verlegungswege. Für die Versorgung von einzelnen Stellplätzen kann diese Variante eine wirtschaftliche Option darstellen. Für die Versorgung von mehreren Stellplätzen sollten die nachfolgend beschriebenen Umsetzungsvarianten in Betracht gezogen werden.

## 2.2.5 Rechtlich relevante Aspekte

<p><b>Erforderliche bauliche Anpassungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Herstellung der Strom- und Daten-Anbindung aus bestehendem Zählerverteiler für Wohnungen (Voraussetzung: zentral im Keller / Erdgeschoß vorliegend)</li> <li>• Es ist die Verlegung der Verbindungsleitungen inkl. Isolierverrohrung oder Tragschienen (Stromleitung und Datenkabel) zwischen Zählerverteiler und Stellplatz für jeden zu versorgenden Stellplatz erforderlich. Die Leitungen sind über den Allgemeinbereich des Gebäudes zu führen, wobei Wanddurchbrüche oder zu durchdringende Brandabschottungen zu berücksichtigen sind.</li> <li>• Eine Wallbox (an der Wand zu montieren) oder eine Standsäule mit Wallbox ist an jedem zu versorgenden Stellplatz zu errichten.</li> </ul>
<p><b>Kostenpositionen bei der Herstellung der Ladeinfrastruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausführung und Material der elektrischen Installationen</li> <li>• Wallbox oder Standsäule mit Wallbox</li> <li>• Bei Oberflächenstellplätzen: Eventuell Ausführung von Grabungsarbeiten für Verlegung von Leitungen im Freibereich notwendig</li> </ul>
<p><b>Abrechnung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bezogene Energiemenge der E-Ladestation: Diese wird über den bestehenden Wohnungszähler erfasst und per Wohnungsabrechnung verrechnet.</li> </ul>

## 2.3 Variante B: Für fix zu den Wohnungen zugeordnete Abstellplätze

Die technische Umsetzungs-Variante B stellt eine neu zu errichtende, hausinterne Elektroanbindung zur Versorgung von Ladepunkten an Pkw-Stellplätzen dar. Es ist die Errichtung eines zusätzlichen Zählerverteilers in zentraler Lage erforderlich. Von dort aus erfolgt die Anspeisung der einzelnen Wallboxen. Die Anspeiseleitungen für die Wallboxen müssen zwischen dem neuen Zählerverteiler und den zu versorgenden Pkw-Stellplätzen gelegt werden. Die Erfassung und Abrechnung der bezogenen Energiemenge für die Ladung des Elektroautos erfolgt über einen zusätzlich anzuschaffenden Stromzähler, der sich im neuen Zählerverteiler befindet. Die Variante B eignet sich für fix zugeordnete Stellplätze.

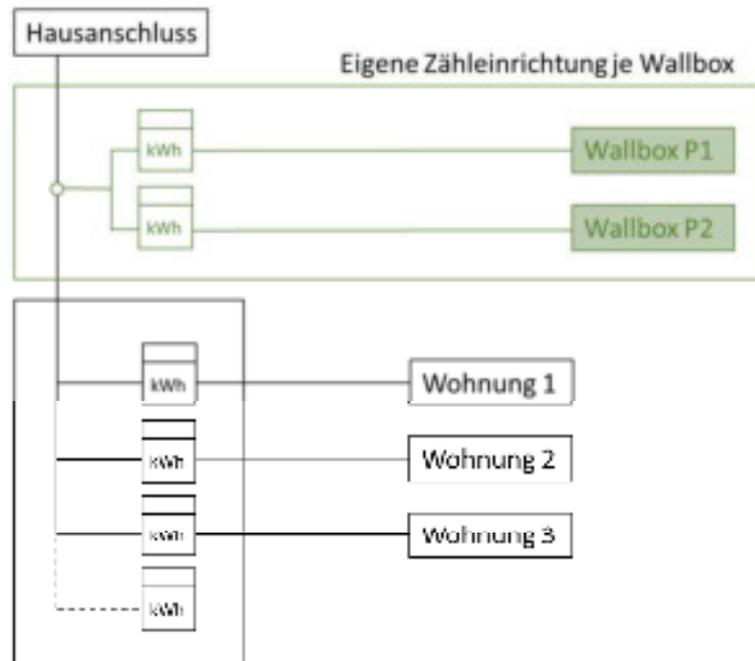


Abbildung 2: Schematische Darstellung der Variante B (Grafik: e7)

### 2.3.1 Erforderliche technische Voraussetzungen im Speziellen für den Bestandswohnbau

- Es ist die Errichtung eines zusätzlichen Zählerverteilers in zentraler Lage (im Allgemeinbereich) und dessen elektrische Anbindung erforderlich.
- Der Zählerverteiler muss mit ausreichend Platzreserven für Zähler, eine dreiphasige Leitungsschutz-Absicherung und FI-Schutzschaltung (Typ A) je zu versorgenden Stellplatz ausgestattet werden.
- Leitungsanbindung der Wallbox an die Zähleinrichtung.
- Es ist eine dreiphasige Anspeisung der Wallboxen erforderlich. Weiters sind Wallboxen für Langsamladung zu verwenden.

### 2.3.2 Vorteile der Variante B

- Die Wallbox-Anspeisung ist unabhängig von der Wohnungsanspeisung.
- Ein von der Wohnung unabhängiger Stromlieferant/Tarif ist bei der Ladestation möglich.
- Die Erweiterung für weitere, künftig anzubindende Stellplätze ist möglich.

- Dem Energieversorger ist es möglich an diesen Ladepunkten künftig netzdienliches Lastmanagement zu implementieren.

### 2.3.3 Nachteile der Variante B

- Ein zusätzlicher Zähler pro Wallbox bedeutet die Schaffung eines zusätzlichen Netzzutritts (Kosten bei der Anschaffung) und laufende Kosten pro Netzzutrittspunkt.

### 2.3.4 Erfahrungen aus der Praxis

Diese Variante wurde bisher im großvolumigen Bestandswohnbau selten umgesetzt. Die Variante B erfordert technische Maßnahmen, die höhere Investitionskosten hervorrufen und daher im Vergleich zur Variante A für die Versorgung von mehreren Stellplätzen wirtschaftlich ist. Der Vorteil gegenüber der Variante C liegt bei tendenziell niedrigeren laufenden Kosten, da keine Einbindung eines Ladestellenbetreibers notwendig ist.

### 2.3.5 Rechtlich relevante Aspekte

#### Erforderliche bauliche Anpassungen

- Neu zu errichtender, zusätzlicher Zählerverteiler in zentraler Lage (im Allgemeinbereich).
- Leitungsanbindung des neuen Zählerverteilers ab Hausanschlusskasten des Gebäudes inkl. Isolierverrohrung oder Tragschienensystem. Die Leitungen sind über den Allgemeinbereich des Gebäudes zu führen, wobei Wanddurchbrüche oder zu durchdringende Brandabschottungen zu berücksichtigen sind.
- Es ist die Verlegung der Verbindungsleitungen inkl. Isolierverrohrung oder Tragschienen (Stromleitung und Datenkabel) zwischen dem neuen Zählerverteiler und Stellplatz für jeden zu versorgenden Stellplatz erforderlich.
- Eine Wallbox (an der Wand zu montieren) oder eine Standsäule mit Wallbox ist an jedem zu versorgenden Stellplatz zu errichten.

#### Kostenpositionen bei der Herstellung der Ladeinfrastruktur

- Ausführung und Material der elektrischen Installationen
- Beim Netzbetreiber fallen Kosten für die Errichtung der neuen Zählpunkte an (ein Zählpunkt je Stellplatz) sowie für eine eventuell notwendige Leistungserhöhung sofern die Reserveleistung des Hausanschlusses für mehrere Ladestationen nicht ausreichen sollte
- Platzbedarf für zusätzlichen Zählerverteiler
- Wallbox oder Standsäule mit Wallbox
- Bei Oberflächenstellplätzen: Eventuell Ausführung von Grabungsarbeiten für Verlegung von Leitungen im Freibereich notwendig

#### Abrechnung

- Bezogene Energiemenge der E-Ladestation: Diese wird über den zusätzlich zu errichtenden Stromzähler erfasst und separat über den frei wählbaren Energielieferanten abgerechnet.

## **2.4 Variante C: Für Abstellanlagen mit oder ohne fixer Stellplatz-Zuordnung**

Die technische Umsetzungs-Variante C stellt eine neu zu errichtende, hausinterne Elektroanbindung zur Versorgung von Ladepunkten an Pkw-Stellplätzen dar. Es bedarf bei dieser Variante eines Ladestellenbetreibers, dessen Aufgaben typischerweise die Errichtung der Infrastruktur, der ordnungsgemäße Betrieb sowie die Verrechnung der Kosten ist.

Als Ladestellenbetreiber kann einerseits die Mieter- bzw. Eigentümergemeinschaft ggf. in Verbindung mit der Hausverwaltung auftreten. Diese Form des gemeinschaftlichen Ladestellenbetriebs („interne Ladestellenbetreiber“) sorgt für die Errichtung der Ladeinfrastruktur und sichert den Anlagenbetrieb. Für einzelne Aufgaben können auch Fachfirmen beigezogen werden (z.B. Wartung und Instandhaltung). Darüber hinaus können interne Ladestellenbetreiber auch einzelne Dienstleistungen von E-Mobilitäts Providern beziehen (z.B. die Abrechnung der Ladevorgänge oder das Lastmanagement).

Außerdem etablieren sich am Markt derzeit „externe Ladestellenbetreiber“, die sogenannte Paketlösungen für die Bereitstellung von E-Ladeinfrastruktur u.a. für den Wohnbau anbieten. Diese Paketlösungen umfassen üblicherweise alle erforderlichen Aufgaben, die für die Errichtung und den Betrieb der Ladestellen nötig sind.

Aus technischer Sicht ist die Errichtung eines zusätzlichen Zählerverteilers in zentraler Lage erforderlich. Von dort aus erfolgt die Anspeisung einer Master-Station, die in weiterer Folge die einzelnen Wallboxen versorgt. Die Master-Station ist das Herzstück der Variante C, da der Ladestellenbetreiber mit diesem Gerät die lokale Ladeinfrastruktur verwaltet.

Die Erfassung und Abrechnung der bezogenen Energiemenge für die Ladung des Elektroautos erfolgt über das Verrechnungssystem des Ladestellenbetreibers. Die Variante C eignet sich sowohl für nicht fix zugeordnete als auch für fix zugeordnete Stellplätze.

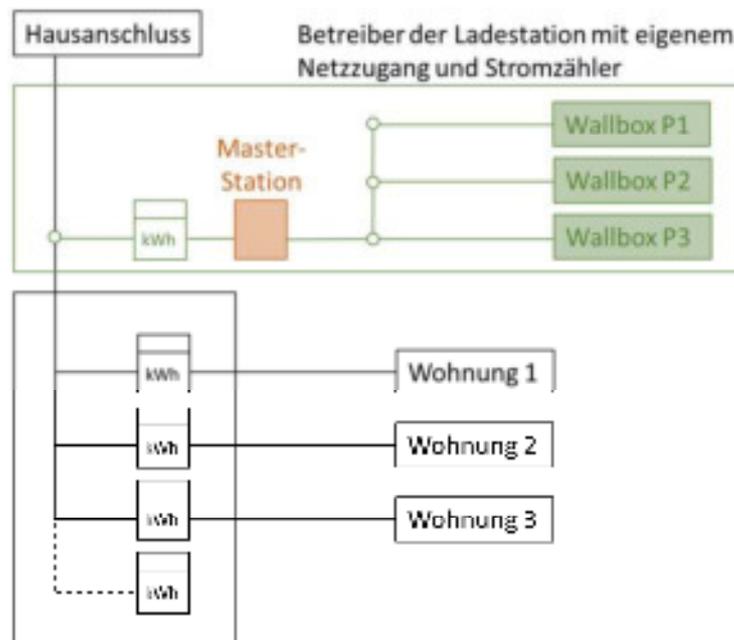


Abbildung 3: Schematische Darstellung der Variante C (Grafik: e7)

### 2.4.1 Erforderliche technische Voraussetzungen im Speziellen für den Bestandswohnbau

- Es ist ein Ladestellenbetreiber für die Ladestationen erforderlich.
- Es ist die Errichtung eines Verteilerschranks in zentraler Lage mit einem neuen Stromzähler erforderlich. Ab diesem Schrank erfolgt die Anspeisung zur Masterstation.
- Beim neuen Verteilschrank müssen ausreichende Platzreserven für Zähler und Sicherungseinrichtungen vorgesehen werden.
- Es ist eine elektrische Anbindung zwischen dem Verteilschrank und der Masterstation erforderlich, von der ausgehend die Abstellplätze versorgt werden.

### 2.4.2 Vorteile der Variante C

- Es ist eine Erweiterung für weitere Stellplätze möglich. Die Stellplätze sollten sich jedoch zur Vermeidung von langen Leitungslängen in einem gemeinsamen Abstellbereich befinden.
- Die Installation sowie der Betrieb der Ladestelle (Wartung, Instandhaltung, Kundendienst, Lademanagement und Kostenverrechnung) erfolgt durch einen internen oder externen Ladestellenbetreiber.

- Mittels der Variante C ist ein Lademanagement durch den Ladestellenbetreiber für die zu versorgenden Ladepunkte möglich: In Abhängigkeit der aktuell zu versorgenden Autos kann der Ladestellenbetreiber die einzelnen Ladeleistungen und -Zeiten anpassen. Ein Gebäude-Last dienliches Lastmanagement ist ebenso möglich – dies lässt sich gut mit gemeinschaftlichen Erzeugungsanlagen (z.B. Photovoltaik-Anlagen) kombinieren. Ladestellenbetreiber planen auch den Einsatz des netzdienlichen Lastmanagements.

Es ist davon auszugehen, dass unterschiedliche Formen von Versorgungslösungen mit verschiedenen Tarifmodellen zur Versorgung von E-Ladeinfrastruktur auf den Markt kommen.

- Authentifizierung zur Freischaltung der Ladung: Bei fixer Stellplatzzuordnung ist eine Authentifizierung nicht zwingend notwendig. Ansonsten erfolgt die Authentifizierung durch z.B. RFID-Karten, QR-Code,...
- Es können auch unter Bewohner anteilig genutzte Stellplätze (z.B. ein Stellplatz zur Versorgung von mehreren Nutzern) versorgt und einfach verwaltet werden. Ebenso können Besucher-Stellplätze versorgt werden.

### 2.4.3 Erfahrungen aus der Praxis

Die Variante C erfordert einen Ladestellenbetreiber mit eigenem Netzzugang und eigenem Zähler. Es bedarf einer Master-Station, von der aus das Lastmanagement, die Verrechnung und die Kommunikation zum Ladestellenbetreiber (z.B. per GSM-Funk) erfolgen. Die Masterstation kann ein eigenes Gerät sein oder in einer Wallbox mit Ladepunkt integriert sein.

Üblicherweise werden bei der Variante C die Wallboxen mit einer maximalen Ladeleistung von 11 kW ausgeführt. Mittels Lastmanagement kann ab einer Mindest-Ladeleistung von 1,5 kW bei verschiedenen Leistungsstufen geladen werden. Bei der Variante C (Paketlösung) sind je Masterstation eine begrenzte Anzahl von Ladepunkten versorgbar (z.B. maximal 16 Ladepunkte). Diese Paketlösungen werden nur umgesetzt, wenn die Reserveleistung ausreichend ist (mind. 22 kW), sodass es zu keinen Änderungen am Hausanschluss kommt (eine etwaige Leistungserhöhung des Hausanschlusses würde erhebliche Kosten in Bereich mittlerer fünfstelliger Eurobeträge verursachen).

Die Praxis zeigt, dass von Seiten **externer Ladestellenbetreiber** eine Investitionskostenaufteilung angestrebt wird. Dies kann z.B. mittels Bezuschussung der Investition für die Vorrüstung bis zur Garage/Freifläche (Installationen bis zum neuen Verteilerschrank, von dort aus erfolgt die Anbindung zur Masterstation) durch den Bauträger bzw. Hausverwaltung erfolgen (diese Kosten betragen ca. € 15.000, davon ca. € 5.000 für

die Netzanforderung beim Netzbetreiber für zusätzlich erforderliche 22 kW Leistung). Die Kosten für Verkabelung und Infrastruktur bis zu den einzelnen Wallboxen (Anspeisungen zur Masterstation und den Wallboxen, Wallboxen, Masterstation, Kommunikations- und Verrechnungssystem) werden vom externen Ladestellenbetreiber getragen und in die laufenden Kosten eingepreist. Die Verrechnung der laufenden Kosten erfolgt durch den Ladestellenbetreiber.

#### 2.4.4 Rechtlich relevante Aspekte

<p><b>Erforderliche bauliche Anpassungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neu zu errichtender, zusätzlicher Zählerverteiler in zentraler Lage (im Allgemeinbereich)</li> <li>• Leitungsanbindung des neuen Zählerverteilers ab Hausanschlusskasten des Gebäudes inkl. Isolierverrohrung oder Tragschienensystem. Die Leitungen sind über den Allgemeinbereich des Gebäudes zu führen, wobei Wanddurchbrüche oder zu durchdringende Brandabschottungen zu berücksichtigen sind.</li> <li>• Es ist die Verlegung der Verbindungsleitungen (Stromleitung und Datenkabel) inkl. Isolierverrohrung oder Tragschienen zwischen dem neuen Zählerverteiler und der Masterstation sowie den einzelnen zu versorgenden Stellplätzen erforderlich.</li> <li>• Errichtung einer Masterstation (sofern sie nicht in einer Wallbox integriert ist)</li> <li>• Eine Wallbox (an der Wand zu montieren) oder eine Standsäule mit Wallbox ist an jedem zu versorgenden Stellplatz zu errichten.</li> <li>• Errichtung einer Datenverbindung zur Zentrale des Ladestellenbetreibers (z.B. GSM-Funk)</li> </ul>
<p><b>Kostenpositionen bei der Herstellung der Ladeinfrastruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausführung und Material der elektrischen Installationen</li> <li>• Netzbetreiber verrechnet Kosten für eine eventuell notwendige Leistungserhöhung (Erhöhung des Bezugsrechts) und die Errichtung des neuen Zählpunkts (1 Stück erforderlich)</li> <li>• Platzbedarf für zusätzlichen Zählerverteiler</li> <li>• Masterstation und Wallboxen oder Standsäulen mit Wallboxen</li> <li>• Bei Oberflächenstellplätzen: Eventuell Ausführung von Grabungsarbeiten für Verlegung von Leitungen im Freibereich notwendig</li> </ul>
<p><b>Abrechnung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kosten für die Nutzung des Ladeservices können u.a. folgende Positionen enthalten: geladene Energiemenge, Mietkosten der Infrastruktur, Service &amp; Wartung, Lastmanagement, Verrechnungssystem, Datenkommunikation</li> <li>• Mögliche Tarifsysteme:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pauschal-Tarifsysteem je Nutzungszeit der Ladeinfrastruktur</li> <li>○ Energiemengen-Tarifsysteem je geladener kWh</li> </ul> </li> <li>• Neue Tarif-Modelle sind künftig zu erwarten</li> </ul>

## 2.5 Baurechtliche Aspekte

Die Ausführung der elektrischen Installationen für Elektro-Ladeinfrastruktur für E-Mobile ist entsprechend der geltenden ÖVE-Vorschriften, ÖNORMEN und TAEV<sup>6</sup> herzustellen und muss durch einen konzessionierten Elektrofachbetrieb erfolgen. In diesem Zusammenhang sind je nach Anschlussleistung ggf. weitere elektrotechnische Gesetzmaterien zu beachten (z.B. EIWOG, Länder-EIWOGs, Starkstromwegegesetze, etc.).

Bei der Ladung von Elektrofahrzeugen in geschlossenen Garagen ist das Thema Belüftung zu beachten. Hier ist zwischen der Ladung von modernen Lithium-Ion Batterien und Blei-Säure-Batterien zu unterscheiden. Bei modernen Elektrofahrzeugen werden Lithium-Ion Batterien eingesetzt, bei denen die Hersteller garantieren, dass während des Ladevorgangs keine Ladegase austreten. Somit ist Laden von E-Fahrzeugen mit modernen Lithium-Ion Batterien in geschlossenen Räumen unbedenklich. In einigen Bundesländern verlangt die Baubehörde eine Hinweisbeschilderung „Laden verboten für E-Fahrzeuge mit Blei-Säure Traktionsbatterien“, wodurch weitere Belüftungsmaßnahmen entfallen.

Die anzuwendenden Bauvorschriften besagen in Bezug auf die Erstellung von Elektro-Ladeinfrastruktur für Heimladung (Langsamladung), dass diese in den meisten Bundesländern bewilligungsfrei ist. Jedenfalls wird empfohlen, Kontakt mit der Baubehörde aufzunehmen, um abzuklären, ob für das gegenständliche Vorhaben eine Genehmigungspflicht besteht und ob Unterlagen beizubringen sind.

Eine übersichtliche Darstellung von Genehmigungsverfahren für Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge liefern folgende Dokumente des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie:

- „Leitfaden Genehmigung Ladeinfrastruktur für Betriebe“<sup>7</sup>
- „Leitfaden Genehmigung Ladeinfrastruktur für Private“<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> TAEV bezeichnet die Technischen Anschlussbedingungen für den Anschluss an öffentliche Versorgungsnetze mit Betriebsspannungen bis 1000 Volt

<sup>7</sup> [https://www.bmvit.gv.at/verkehr/elektromobilitaet/downloads/eTankstelle\\_leitfaden\\_betriebe.pdf](https://www.bmvit.gv.at/verkehr/elektromobilitaet/downloads/eTankstelle_leitfaden_betriebe.pdf)

<sup>8</sup> [https://www.bmvit.gv.at/verkehr/elektromobilitaet/downloads/eTankstelle\\_leitfaden\\_private.pdf](https://www.bmvit.gv.at/verkehr/elektromobilitaet/downloads/eTankstelle_leitfaden_private.pdf)

### **2.5.1 OIB-Richtlinie**

Die derzeit geltende OIB-Richtlinie 4 „Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“ (OIB, 2015) behandelt unter Abschnitt 2.10 das Thema Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Im Abschnitt 2.10.6 wird folgende Regelung festgehalten:

„Entlang der Rückwand von senkrechten oder schrägen Stellplätzen ist bis zu einer Tiefe von 70 cm eine Einschränkung der lichten Höhe auf 1,80 m durch Einbauten zulässig, sofern diese so gesichert oder gekennzeichnet sind, dass eine Verletzungsgefahr vermieden wird.“

Da diese Regelung in Bezug auf Installationen von Wallboxen eine unklare Situation darstellte, wurde diese im Sachverständigenbeirat für bautechnische Richtlinien (SVBRL 4) behandelt und am 20. September 2017 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Ladestationen mit Abmessungen (Höhe x Breite x Tiefe) von z.B. 500 x 400 x 210 mm, 660 x 240 x 150 mm, 495 x 250 x 140 mm oder 600 x 600 x 210 mm montiert auf einer Höhe von ca. 1 m (Unterkante der Ladestation) können als unwesentliche Abweichung von Punkt 2.10.6 der OIB-Richtlinie 4, Ausgabe März 2015 angesehen werden“ (SVBRL 4, 2017).

Bei der nächsten Überarbeitung der OIB-Richtlinie 4 sollten dementsprechende Ergänzungen bzw. Klarstellungen betreffend Installation von Wallboxen für Elektrofahrzeuge vorgenommen werden.

## **2.6 Allgemeines zu Elektro-Ladeinfrastruktur im Geschoßwohnbau**

### **2.6.1 Ladeleistung**

Die übliche Heimladung erfolgt mit einphasigem oder dreiphasigem Wechsel- oder Drehstrom. Bei dieser Art der Ladung erfolgt die Leistungsregelung der Ladung im Ladegerät des Fahrzeuges.

Die Ladeleistungen richten sich danach, welche Fahrzeuge betankt werden und welche Dimension an Ladestation installiert ist. Die Bandbreite der möglichen Ladeleistungen für Wechselstrom reicht von wenigen Kilowatt Ladeleistung (Langsamladung, Mindest-Leistung laut Wien Energie: 1,5 kW) bis zu etwa 22 Kilowatt (mittelschnelle Ladung).

Die Einstellung der Ladeleistung erfolgt nach „Rücksprache“ des Autos bei der Wallbox. Beispiel: Ein Auto mit einer maximal möglichen Wechselstrom-Ladeleistung von 22 Kilowatt erhält von einer 11 Kilowatt Wallbox folglich nur die Freigabe mit 11 Kilowatt zu laden.

Ein Parallelbetrieb (gleichzeitiges Laden) mehrerer mittelschneller Ladungen (z.B. 22 Kilowatt) ist für das örtliche Niederspannungsverteilstromnetz in einzelnen Siedlungen allerdings nur ganz eingeschränkt möglich.

## 2.6.2 Ladekupplungen für Elektrofahrzeuge

Mit der Richtlinie 2014/94 EU hat die Europäische Union im Oktober 2014 die Vorgaben für den Aufbau der Infrastruktur für alternative Kraftstoffe verabschiedet. Im Sinne der unionsweiten Interoperabilität und eines Aufbaus einer einheitlichen Infrastruktur wurden in Anhang II die Spezifikationen für Ladepunkte fixiert. Somit müssen AC-Wechselstrom-, Normal-Ladepunkte ab 2017 mindestens mit Steckdosen bzw. Fahrzeugkupplungen des **Typs 2** nach der Norm EN 62196-2 (EU-2014)<sup>9</sup> ausgestattet werden. Dieser Typ ist mittlerweile Standard bei der Wallbox-Ladung. Für DC-Gleichstrom-Schnellladepunkte sind andere Kupplungen (z.B. CCS) erforderlich. Da DC-Ladung für die Heimpladung nicht relevant ist, wird hier nicht näher darauf eingegangen.

## 2.6.3 Elektrofahrräder

Für Elektrofahrräder dienen haushaltsübliche Schuko-Steckdosen zur Ladung. Hier besteht die Möglichkeit den Akku vom Fahrrad abzunehmen und mit in die Wohnung zu nehmen, um dort die Ladung durchzuführen. Auch bei elektrisch betriebenen Lastenfahrrädern lassen sich die Akkus abnehmen. Für Elektrofahrräder ist daher nicht zwingend eine Ladeinfrastruktur in allgemeinen Fahrradabstellbereichen des Gebäudes erforderlich.

Es werden am Markt auch absperrbare Fahrradgaragen inkl. Lademöglichkeiten angeboten. Beispielweise werden diese bei Bahnhöfen installiert. Der Zugang zur Ladestation erfolgt ähnlich wie bei Pkw-Ladestationen mit externem Betreiber, indem die Nutzer über Zutrittskarten (z.B. RFID, App) registriert werden. Die Abrechnung erfolgt hier über den Betreiber.

---

<sup>9</sup> Richtlinie 2014/94/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Oktober 2014 über den Aufbau der Infrastruktur für alternative Kraftstoffe

## **3 Energiewirtschaftliche Aspekte**

---

Die Nachrüstung von Ladestationen für E-Mobilität hat neben zahlreichen technischen Aspekten auch Auswirkungen auf energiewirtschaftliche Fragestellungen. Schon angesprochen wurde die Erhöhung der erforderlichen Leistungen, es stellt sich aber auch die Frage, ob und wie sich die Novellierung des Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetzes (EIWOG) auf die Nachrüstung von Ladestationen, etwa in Kombination mit PV-Anlagen auswirkt und welche weiteren Fragestellungen sich ergeben.

### **3.1 Auswirkungen der aktuellen Novelle des EIWOG**

Mit der sogenannten „kleinen Ökostromnovelle“, die im Juli 2017 beschlossen und mit 26. Juli 2017 in Kraft getreten ist, wurde auch das EIWOG in einem für den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern in Mehrfamiliengebäuden relevanten Punkt angepasst: Mit dem neuen §16a ist es erstmalig möglich, „gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen“ (das sind in den überwiegenden Fällen PV-Anlagen, denkbar sind aber auch andere Systeme wie Mini-BHKWs o.ä.) nicht nur wie bisher für den Allgemeinstrom heranzuziehen, sondern die produzierte Energiemenge auf die BewohnerInnen bzw. NutzerInnen aufzuteilen. Dazu ist ein Errichtungs- und Betriebsvertrag zu erstellen, der in den wesentlichen Teilen im Gesetz definiert ist. Sowohl die Verbrauchsanlagen als auch die Erzeugungsanlagen sind dabei mit Lastprofilzählern bzw. intelligenten Messgeräten auszustatten. Die Zuordnung der Anteile erfolgt abrechnungstechnisch und kann statisch oder dynamisch erfolgen, wobei eine genaue Definition, wie eine dynamische Zuordnung konkret aussehen muss, im Gesetz nicht definiert ist.

Mit dieser Novelle lässt sich der Direktverbrauch der Erzeugungsanlagen in Mehrparteiengebäuden deutlich steigern, was die Wirtschaftlichkeit der Anlagen erhöht und wohl zu einem verstärkten Ausbau solcher Anlagen führen wird.

Für den nachträglichen Einbau von Ladeinfrastruktur hat diese Novelle indirekt Relevanz:

#### **3.1.1 Ladestationen als Teilnehmer an gemeinschaftlichen Erzeugungsanlagen**

Das Laden von E-Fahrzeugen benötigt hohe Leistungen. Wird ein Teil der Fahrzeuge tagsüber nicht genutzt und verbleibt in der Garage, so können diese Verbraucher in diesem Zeitraum einen hohen Anteil an der produzierten Energie abnehmen und damit den Anteil

der Direktnutzung der PV-Anlage deutlich erhöhen. Es wird aber auf die Gestaltung der Verträge ankommen, wie dieser Anteil auch dann optimal genutzt werden kann, wenn Fahrzeuge nicht regelmäßig tagsüber für eine Ladung zur Verfügung stehen. Die Gestaltung der Verträge wird auch davon abhängen, welche Variante der Anbindung zur Anwendung kommt und welche Anzahl betroffen ist.

### **3.1.2 Gemeinschaftliche Anlagen als Teil eines Gesamtpaketes**

Für Betreiber von Ladestationen kann es wirtschaftlich interessant sein, zusätzlich zu den Ladestationen auch die gemeinschaftlichen Erzeugungsanlagen mit zu betreiben. Einerseits erweitern sich dadurch das Portfolio und die Dienstleistung, andererseits erlaubt eine entsprechende Gestaltung der Anlagen und der Verträge eine wirtschaftliche und energiewirtschaftliche Optimierung. Ähnlich wie bei Ladestationen ist auch bei den gemeinschaftlichen Erzeugungsanlagen zu erwarten, dass durch die hohen sozialen, rechtlichen und vertraglichen Anforderungen spezialisierte Energiedienstleister am Markt auftreten werden, die Hausverwaltungen oder Eigentümergemeinschaften bei der Umsetzung unterstützen werden. Eine Verbindung der Angebote – Ladestationen und gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen – liegt da auf der Hand. Allerdings müssen entsprechende Geschäftsmodelle noch entwickelt werden.

### **3.1.3 Rolle von Ladestationsbetreibern**

Nachdem über längere Zeit Unklarheit herrschte, wie ein Betreiber einer Stromtankstelle im Sinne des EIWOG zu klassifizieren sei, konnte diese Frage schon 2014 (Schreiben des BMWFJ, GZ BMWFJ-30.553/0001-I/7/2014 mit Bezug auf die Tagung der Bundesgewerbereferenten 2010) im Sinne der Betreiber geklärt werden: Diese sind keine Elektrizitätsunternehmen im Sinne des §7 Abs. 1 Z 11 EIWOG, sondern unterliegen der Gewerbeordnung. Es stellt entweder ein Nebengewerbe oder ein freies Gewerbe dar.

### **3.1.4 Rechtliche Fragestellungen und Empfehlungen**

Aus den dargestellten Themen ergeben sich im Wesentlichen folgende Fragestellungen:

- Wie lassen sich Errichtungs- und Betriebsverträge von gemeinschaftlichen Erzeugungsanlagen gemäß §16a EIWOG so gestalten, damit die Einbindung der Ladeinfrastruktur optimal zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von gemeinschaftlichen Erzeugungsanlagen beitragen kann?
- Welche Geschäftsmodelle lassen sich aus der Kombination von gemeinschaftlichen Erzeugungsanlagen mit Ladeinfrastruktur ableiten und wie müssen die entsprechenden Verträge gestaltet sein?

- Wohnrechtlich ergeben sich auf den ersten Blick gegenüber den technischen Varianten keine zusätzlichen Fragestellungen.
- Hilfreich wäre die Entwicklung von Musterverträgen für typische Anwendungsfälle.

## **3.2 Auswirkungen einer neuen Tarifstruktur (Tarife 2.0)**

### **3.2.1 Tarife 2.0**

Die E-Control hat im Frühjahr 2017 ein Positionspapier (E-Control 2017) zur Anpassung der Netznutzungstarife veröffentlicht. Darin wird vorgeschlagen, die Leistungsanteile des Netznutzungstarifs bei den derzeit nicht-gemessenen Kunden der Netzebene 7 (Haushalte, Gewerbe, Landwirtschaft etc.) an die tatsächlich benötigte Spitzenleistung zu koppeln. Vorgeschlagen wird ein Anteil der Leistungskomponente von 40 bis 50% des Netznutzungsentgelts (im Gegensatz zu aktuell rd. 11 bis 22%). Voraussetzung ist das Vorhandensein von Smart Meters. Als Bemessungsgrundlage soll der Durchschnitt der Spitzenleistung von 12 Monaten herangezogen werden. Das Modell soll im Durchschnitt kostenneutral sein.

Die Konsequenzen dieser möglichen Anpassung sind im Einzelnen noch nicht im Detail abschätzbar. Nachdem derzeit in Österreich je nach Netzbetreiber ein Bezugsrecht von 3 bis 5 kW pro Anschluss besteht, ist zu erwarten, dass durch die Installation von Smart Meters deutlich wird, dass die tatsächlich erforderlichen Leistungen sogar ohne E-Mobilität deutlich über diesem Wert liegen und dass durch die Installation von Ladestationen weitere Leistungskomponenten dazu kommen (vgl. Trattinig et al. 2017). Je nach umgesetzter Variante ist für diesen Fall mit Mehrkosten für den Leistungsbezug zu rechnen.

Deutlich kritischer ist die Frage zu sehen, was passiert, falls die tatsächlich benötigte und gemessene Gesamtleistung über der Anschlussleistung des Gebäudes liegt. Dabei ergeben sich zahlreiche Fragestellungen: Wird eine Nachrüstung der elektrischen Anlage auf den Stand der Technik erforderlich? Wer muss für die Kosten aufkommen? Betrifft das alle Kunden oder nur die, die mehr Leistung benötigen als ihr Bezugsrecht (3 bis 5 kW, je nach Bundesland und Netzbetreiber)?

### **3.2.2 Rechtliche Fragestellungen**

Folgende Fragestellungen ergeben sich aus einer allfälligen Umsetzung des Tarifs 2.0:

- Welche Folgen für die elektrische Installation ergeben sich durch Smart Meter oder Lastprofilzähler gemessene Überschreitung der Anschlussleistung des Gebäudes?

- Wird durch eine gemessene Überschreitung der Anschlussleistung eine Nachrüstung der elektrischen Anlage auf den Stand der Technik gemäß Elektrotechnikgesetz erforderlich?
- Wer trägt die Kosten für eine allfällige Nachrüstung der elektrischen Anlage auf den Stand der Technik?

### **3.3 Betrieb von Ladestationen im Kontext des Energieeffizienzgesetzes (EEffG 2014)**

#### **3.3.1 Betreiber von Ladestationen als Energielieferanten**

Laut EEffG 2014 sind natürliche oder juristische Personen, die entgeltlich Energie an Endenergieverbraucher abgeben, als Energielieferanten definiert (§ 5, Abs. 1, Zif. 11). Eine Einsparverpflichtung im Sinne des § 10 besteht nur dann, wenn der Vorjahresabsatz an Endkunden zumindest 25 GWh betragen hat, wobei der Absatz aller Unternehmen, die zu mehr als 50% einem Mutterunternehmen gehören, zusammenzuzählen sind.

Von der Festlegung der Einsparverpflichtung ist zu unterscheiden, wer für die Einsparung verantwortlich ist: Energielieferanten, die zu mehr als 50% im Eigentum eines Unternehmens stehen, können – müssen aber nicht – dem Mutterunternehmen zugerechnet werden. Im Falle der Zurechnung geht die Verpflichtung an das Mutterunternehmen über, ansonsten ist jeder Unternehmensteil für sich verantwortlich, auch wenn die abgegebene Energiemenge unter dem Schwellenwert von 25 GWh liegt.

Laut mündlicher Auskunft (BMFWF 2017) des Wirtschaftsministeriums ist der Betrieb von E-Ladestationen generell als Abgabe von Endenergie zu klassifizieren. Ausnahmen von dieser Regel (z.B. der Betrieb von Car-Sharing, wenn die Ladestationen selbst betrieben werden oder die Abgabe für den Eigenverbrauch von Unternehmen auf ihrem Betriebsgelände) sind grundsätzlich möglich und von Fall zu Fall gesondert zu beurteilen.

Dieser Aspekt wird jedenfalls für die Entwicklung von Geschäftsmodellen zu berücksichtigen sein. Betroffen sind jedenfalls Energieversorger, die ihre geschäftlichen Tätigkeiten auf den Betrieb von Ladestation ausdehnen wollen oder Anbieter, die großflächig in den Markt eintreten wollen.

## 4 Wohnrechtliche Umsetzung – Zusammenfassung

---

### 4.1 Allgemeines

Dieser Teil der Studie beschäftigt sich mit der wohnrechtlichen Umsetzung der technischen Varianten A bis C. Die Analyse hat gezeigt, dass sich die Nachrüstung von Ladestationen in Wohngebäuden bereits durchwegs in die derzeit geltende Rechtsordnung integrieren lässt. Die maßgebenden Mittel dazu sind das **Änderungsrecht** des Wohnungseigentümers oder Mieters (§ 16 WEG, § 9 MRG [iVm § 20 WGG]), der **Investitionersatz** (§ 10 MRG, § 20 Abs 5 WEG, § 1097 Satz 2 ABGB), das **Verwaltungsregime** im WEG (§§ 28 f WEG) sowie die **Verbesserungspflicht** des Vermieters (§ 4 MRG) oder gemeinnütziger Bauvereinigungen (§ 14b WGG). Die Nachrüstung von E-Ladestationen spielt sich damit im **wohnrechtlichen Kernbestand** der Rechtsordnung ab. Ein legislativer Eingriff zur Förderung der E-Mobilität ist damit im Wohnrecht grundsätzlich nicht erforderlich. Allenfalls kann die Errichtung von E-Ladestationen in den Katalog privilegierter Änderungsmaßnahmen in § 16 Abs 2 Z 2 WEG aufgenommen werden.

An einzelnen Punkten sind jedoch **gesetzliche Präzisierungen** im **MRG** und **WGG** vorstellbar. Das betrifft die Frage, ob die Errichtung von **einsatz- und anschlussbereiten E-Ladestationen** bereits einem „zeitgemäßen Wohnbedürfnis“ entspricht. Dies ist mitentscheidend für eine entsprechende Pflicht von Vermieter und gemeinnützigen Bauvereinigungen, die E-Ladeinfrastruktur den Hausbewohnern als Gemeinschaftsanlage zur Verfügung zu stellen. Davon zu unterscheiden sind die elektrischen Versorgungsleitungen an sich, die als heutiger Wohnstandard qualifiziert werden können, weil bereits in vielen Bauordnungen vorgesehen ist, dass in Neubauten Stellplätze und/oder Garagen nachträglich mit einem Ladeplatz für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden können.

### 4.2 Umsetzung nach dem WEG

- Für die Umsetzung nach dem WEG ist die Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung entscheidend, weil damit die **Zustimmungserfordernisse**, die **Art der Willensbildung** und auch die **Kostentragung** zusammenhängen. Die Abgrenzung richtet sich bei baulichen Veränderungen auf allgemeinen Liegenschaftsteilen vor allem nach dem **Interessensbezug**: Maßnahmen im Gemeinschaftsinteresse sind Verwaltung (§§ 28 f WEG), Maßnahmen im Individualinteresse sind Verfügung,

also Änderung (§ 16 WEG). Die **technischen Varianten A und B** können daher in der Regel als **Änderung** nach § 16 WEG umgesetzt werden. Daraus folgt:

- **Zustimmungserfordernisse:** Es müssen alle Mit- und Wohnungseigentümer zustimmen, die Zustimmung kann aber gerichtlich im Außerstreitverfahren ersetzt werden. Dazu beurteilt der Richter die Genehmigungsfähigkeit der Änderung, was naturgemäß mit Unsicherheiten verbunden ist. Zwar entfällt für die Errichtung von **E-Ladestationen in einfacher technischer Form** (Leitungen + Wallbox) der Nachweis eines wichtigen Interesses oder der Verkehrsüblichkeit („**privilegierte Änderung**“); der Richter könnte aber dennoch zum Ergebnis kommen, dass schutzwürdige Interessen der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden. Eine Prognose der gerichtlichen Entscheidung ist schwierig, jedenfalls aber dürften bei der Errichtung von E-Ladestationen die praktisch häufigsten Gründe nicht einschlägig sein, die sonst schutzwürdige Interessen der anderen Eigentümer verletzen.
- **Kostentragung:** Die Errichtungskosten trägt der änderungswillige Wohnungseigentümer. Die Kosten der Wartung und Instandhaltung der elektrischen Leitungen trägt nach Maßgabe von § 16 Abs 3 WEG ebenfalls der Wohnungseigentümer, vorausgesetzt, die Leitungen sind seinem WE-Objekt (Wohnung und Kfz-Abstellplatz) zuordenbar. Für sonstige allgemeine Liegenschaftsteile ist die Eigentümergemeinschaft erhaltungspflichtig (§ 28 Abs 1 Z 1 WEG), wobei strittig ist, ob das auch für die künftige Erhaltung jener Liegenschaftsteile gilt, die der Wohnungseigentümer geändert hat. Die Kosten der Wallbox trägt jedenfalls der Wohnungseigentümer. Schließen sich dagegen Wohnungseigentümer zu einer E-Mobilitätsgemeinschaft zusammen und soll damit eine ausschließliche Nutzung der E-Ladeinfrastruktur erreicht werden, müssen die Mitglieder dieser Gemeinschaft die Kostenverteilung vertraglich regeln; die Eigentümergemeinschaft trifft keine Kostenbelastung.
- Die Umsetzung der **technischen Variante C**, allenfalls auch der **Variante B**, wird man in der Regel als **Maßnahme der Verwaltung** qualifizieren können. Ein Indiz für den erforderlichen Gemeinschaftsbezug der Maßnahme ist, dass die Ladeinfrastruktur nicht statisch ausgestaltet, sondern auf die künftige Erweiterung von Stellplätzen mit Ladestationen ausgerichtet wird. Daraus folgt:
  - **Willensbildung:** Die Willensbildung richtet sich nach den §§ 24 f WEG; es ist ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft in der Eigentümerversammlung erforderlich.

- **Zustimmungserfordernisse:** Es handelt sich um eine Maßnahme der außerordentlichen Liegenschaftsverwaltung nach § 29 WEG. Darüber entscheidet die **Mehrheit der Wohnungseigentümer**, jedoch sind gewisse Minderheits- und Anfechtungsrechte zu beachten (vgl § 29 Abs 2 WEG).
- **Kostentragung:** Die Kosten einer zulässigen **Verwaltungsmaßnahme** treffen die Eigentümergeinschaft und sind daher aus der Rücklage oder anderen Gemeinschaftsmitteln zu finanzieren. Speziell bei Variante C können jedoch **Vertragsverhältnisse** zwischen einem allenfalls **externen Ladebetreiber** und den **Wohnungseigentümern** die Kostentragung nach dem WEG überlagern und etwa die Eigentümergeinschaft von den Errichtungskosten entlasten. Diese Kosten wird der Ladestellenbetreiber voraussichtlich in seine Verträge mit den nutzungsberechtigten Wohnungseigentümern einpreisen und somit die Kosten wirtschaftlich auf sie überwälzen. Die Einbindung eines liegenschaftsfremden Ladebetreibers ist jedoch **nicht zwingend**. Denkbar ist auch eine Aufteilung dergestalt, dass die Eigentümergeinschaft den Betrieb als „interne Ladestellenbetreiber“ selbst besorgt und bloß für gewisse Serviceleistungen (zB Lastmanagement) auf externe Unternehmen zurückgreift (zB sog „E-Mobilitätsprovider“).
- Ist die E-Ladeinfrastruktur auf die künftige Erweiterbarkeit ausgerichtet (Variante C, allenfalls Variante B), stellt sich erneut die Frage nach der Kostentragung, wenn ein Wohnungseigentümer seinen Stellplatz nachträglich mit einer Wallbox ausstatten möchte. Hat die Eigentümergeinschaft die erstmalige Errichtung der Ladeinfrastruktur als Verwaltungsmaßnahme beschlossen, hängt die Antwort vom **Beschlussgegenstand** ab: Denkbar wäre, dass der Beschluss die Hausverwaltung zugleich ermächtigt, die Nachrüstung „auf Abruf“ auch für andere Kfz-Stellplätze durchzuführen, falls ein Wohnungseigentümer erst künftig eine Wallbox auf seinem Stellplatz errichten möchte. Der Vollzug dieser weiteren Maßnahme gehörte zur **ordentlichen Verwaltung**; der Verwalter könnte sie daher ohne erneute Befassung der Eigentümergeinschaft selbständig durchführen. Die rechtliche Zulässigkeit einer solchen Beschlussfassung ist aber nicht vollends gesichert.
- Hat dagegen eine **E-Mobilitätsgemeinschaft** – mehrere Wohnungseigentümer im Individualinteresse – die Ladeinfrastruktur errichtet, kann sie vertraglich festlegen, ob und zu welchen Bedingungen sich ein Wohnungseigentümer nachträglich in diese Sondergemeinschaft einkaufen kann.
- Bei Variante C sind die **energierechtlichen Vertragsverhältnisse** des **Ladestellenbetreibers** von der **zivilrechtlichen Umsetzung** des

**Geschäftsmodells** zu unterscheiden. Dazu sind Verträge mit den interessierten Wohnungseigentümern erforderlich. Denkbar ist vor allem ein **Miet-** oder **Leasingmodell**, mit dem der Ladestellenbetreiber seine Ladeinfrastruktur (vor allem Masterstation) an die Wohnungseigentümer vermietet. Auf diese Verträge sind die **Vorschriften des KSchG** anwendbar, wobei vor allem das Sonderkündigungsrecht in § 15 KSchG helfen könnte, den Wohnungseigentümer vor überlangen Vertragsbindungen zu schützen.

### 4.3 Umsetzung nach dem MRG

- Zur Errichtung der E-Ladestation durch den Mieter nach **Variante A und B** ist eine **Änderung der Bestandsache** notwendig. Dem Mieter steht sein Änderungsrecht nach § 9 MRG zur Verfügung, das bezüglich der Voraussetzungen mit § 16 Abs 2 WEG vergleichbar ist. Es ist aber nicht auszuschließen, dass die Interessen im Mietrecht anders als im Wohnungseigentumsrecht gewichtet werden, wenn der Richter die Zulässigkeit der Änderung beurteilt.
- Einen zusätzlichen Anreiz zur Errichtung von E-Ladestationen bietet der **Investitionersatz nach § 10 MRG**. Damit kann der Mieter am Ende des Bestandverhältnisses die Errichtungskosten für die Ladeinfrastruktur vom Vermieter (anteilig) zurückverlangen. Es spricht viel dafür, dass nicht nur die elektrischen Leitungen, sondern auch die **Wallbox** selbst vom Ersatzanspruch umfasst sind. Dass bei Variante B auch der neue **Zählerverteiler** und/oder die Zähleinheit ersatzfähige Aufwendungen sind, scheint zumindest nicht ausgeschlossen.
- **Variante C** kann im MRG grundsätzlich nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umgesetzt werden. Die Errichtung einer einsatzbereiten Ladeinfrastruktur für sämtliche Hausbewohner ließe sich bei großzügigem Verständnis zwar unter den Katalog der Verbesserungsmaßnahmen nach § 4 MRG subsumieren, praktisch ist die Umsetzung aber dennoch höchst unwahrscheinlich.
- Im **ABGB-Bestandsrecht** gibt es zwar vergleichbare Bestimmungen, die im Ergebnis genau wie im MRG eine Änderung des Bestandobjekts und einen Investitionersatz ermöglichen (§§ 1097, 1098 ABGB). Der Wortlaut dieser Vorschriften ist aber weit offener formuliert als im MRG; dies verhindert eine abschließende Beurteilung über die Zulässigkeit von E-Ladestationen im ABGB-Bestandsrecht; genauso können diese Möglichkeiten grundsätzlich auch vertraglich ausgeschlossen werden.

#### 4.4 Umsetzung nach dem WGG

- Im WGG-Bestandrecht ist kraft gesetzlicher Verweisung in weiten Teilen das MRG anwendbar (vgl § 20 WGG). Deshalb können die Ergebnisse der wohnrechtlichen Umsetzung nach dem MRG auch auf die Umsetzung nach dem WGG übertragen werden. Für den Investitionersatz für Verbesserungen enthält das WGG zwar in § 20 Abs 5 WGG eine eigene Vorschrift, die sich jedoch nur geringfügig von § 10 MRG unterscheidet. Bei den materiellen Voraussetzungen des Anspruchs sind keine Abweichungen ersichtlich.
- Bei nützlichen Verbesserungen, zu denen der Bestandgeber verpflichtet ist, unterscheidet sich das WGG jedoch in einem grundlegenden Punkt vom MRG, da es im WGG keinen taxativen Katalog an Verbesserungsmaßnahmen (mehr) gibt. Grundsätzlich kommt daher auch die **Errichtung von E-Ladestationen** als nützliche Verbesserung iSd § 14b WGG in Betracht. Da aber Verbesserungen nicht über einen „normalen Ausstattungszustand“ hinausgehen dürfen, stellt sich das Problem, ob einsatz- und anschlussbereite E-Ladestationen aus heutiger Sicht bereits ein solch zeitgemäßes Wohnbedürfnis erfüllen.
- Der Betrieb von „Stromtankstellen“ durch gemeinnützige Bauvereinigungen ist – vorbehaltlich näherer Untersuchung – kein zulässiger Geschäftskreis nach § 7 WGG, falls die Stromtankstelle gewerbsmäßig betrieben werden soll. Allenfalls denkbar wäre ein genehmigungsfreies Nebengeschäft iSd § 7 Abs 4a WGG, das aber keine steuerlichen Privilegien genießt.
- Bei der Vermietung von Kfz-Abstellplätzen weicht das WGG vom Kostendeckungsprinzip ab; die Bauvereinigung kann daher einen **angemessenen Mietzins** verlangen. Damit können die Herstellungs- oder Errichtungskosten für Kfz-Abstellplätze, die durch eine E-Ladestation aufgewertet wurden, auch durch einen entsprechend höheren Mietzins abgegolten werden.

## 5 Wohnrechtliche Umsetzung nach dem WEG

---

### 5.1 Zuständigkeitsfrage als gemeinsamer Ausgangspunkt

1. Haben Miteigentümer einer Liegenschaft **Wohnungseigentum** daran begründet, sind die **Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (kurz: WEG)** anwendbar. Für alle Varianten, die der technische Teil der Studie vorschlägt, gibt es dann einen gemeinsamen rechtlichen Ausgangspunkt: Zunächst fragt sich, wer für die Errichtung der Ladeinfrastruktur überhaupt **zuständig** ist, nämlich der einzelne – an einer Ladestation – interessierte Wohnungseigentümer oder die Eigentümergemeinschaft. Die Zuständigkeit hängt davon ab, ob die Errichtung der Ladestation als **Änderung** nach § 16 WEG oder als **Maßnahme der Verwaltung** nach den §§ 28 f WEG qualifiziert wird. Aus der Einordnung folgen etwa die **Zustimmungserfordernisse**, die **Art der Willensbildung** und vor allem auch die **Kostentragung**.<sup>10</sup> Kosten ist hier in einem weiten Sinn zu verstehen, die Frage stellt sich nicht nur für die eigentlichen Herstellungskosten der Ladeinfrastruktur, sondern auch für die Kosten des laufenden Betriebs, die Wartung und Erhaltung. Nach alledem sind daher zuerst die Kriterien für die Abgrenzung von Verwaltung und Änderung herauszuarbeiten.

### 5.2 Unterschiede zwischen Verwaltung und Verfügung

#### 5.2.1 Abgrenzung – allgemeine Grundsätze

2. Das WE-Recht beruht zwar auf der schlichten Miteigentumsgemeinschaft des ABGB und übernimmt daher auch dessen Verständnis von „Verwaltung“, jedoch definiert das ABGB diesen Begriff gerade nicht.<sup>11</sup> Demgemäß ist die Definition Judikatur und Lehre überlassen: Zur **Verwaltung** gehören somit grundsätzlich faktische oder rechtliche Maßnahmen, die sich auf den **„Umgang mit der Sache“** beziehen, also dem Gebrauch, der Erhaltung und der Verbesserung dienen, sie aber nicht **endgültig substanziell** oder **rechtlich** verändern.<sup>12</sup> Solche substantiellen Eingriffe in die gemeinsame Sache sind bereits **(Sach-)Verfügung iSd**

---

<sup>10</sup> *Terlitz*, Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung - eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011, 185 (189 f); in ähnlichem Zusammenhang auch *Riss*, Die Umsetzung der so genannten Nullungsverpflichtung im Wohnungseigentumsrecht, wobl 2015, 371 (374).

<sup>11</sup> Siehe nur *Löcker* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> (2013) § 28 WEG Rz 13 f mwN.

<sup>12</sup> *H. Böhm* in Kletečka/Schauer, ABGB-ON<sup>1.01</sup> § 828 Rz 8 mwN; jüngst auch OGH 5 Ob 154/16g wobl 2017/47.

**§ 828 ABGB**, für die das **Einstimmigkeitsprinzip** gilt, wobei die Lehre zu Recht betont, dass die Grenzen fließend sind und auch umfangreiche Bauarbeiten unter Umständen zur Verwaltung gehören. **Änderungen iSd § 16 WEG** sind stets **Verfügungen**, weil dazu die Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer erforderlich ist, sobald eine Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Interessen nicht auszuschließen ist.<sup>13</sup>

3. Gerade bei **baulichen Verbesserungen** ist die Abgrenzung nicht immer einfach, weil der Änderungsbegriff des § 16 WEG nach einhelliger Ansicht weit zu verstehen ist und auch Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft umfasst, soweit diese einer **vorteilhafteren Nutzung** des Wohnungseigentumsobjekts dienlich sind; dies gilt sogar dann, wenn von der Änderung **ausschließlich** allgemeine Liegenschaftsteile betroffen sind.<sup>14</sup> Damit sind Änderungen iSd § 16 WEG oftmals äußerlich kaum von der Liegenschaftsverwaltung zu unterscheiden.<sup>15</sup> Ausschlaggebend ist in diesen Fällen der **Interessenbezug** des jeweiligen Vorhabens: Verbesserungen im **Gemeinschaftsinteresse** – also im Interesse sämtlicher Teilhaber – sind daher Verwaltung, Verbesserungen im **individuellen Interesse** eines oder mehrerer Teilhaber dagegen Verfügung.<sup>16</sup> Deshalb ist die **rein eigennützige** Verbauung oder sonstige Veränderung allgemeiner Liegenschaftsteile **keine Maßnahme der Verwaltung**.<sup>17</sup> Sollte ein Wohnungseigentümer versuchen, eine Maßnahme durch einen Mehrheitsbeschluss absegnen zu lassen, die tatsächlich dem Änderungsrecht nach § 16 WEG unterfällt und damit die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erfordert, ist der Beschluss der Eigentümergemeinschaft wegen **Kompetenzüberschreitung** anfechtbar.<sup>18</sup>

---

<sup>13</sup> *Terlitzka*, wobl 2011, 188 f; jüngst *ders*, Anm zu 5 Ob 216/15y, wobl 2017, 239 (241).

<sup>14</sup> OGH 5 Ob 213/04s wobl 2005/85 (*Call*) = immolex 2005/57 (*Vonkilch*): rein eigennützige Verglasung einer an das WE-Objekt angrenzenden Terrassenfläche; ferner 5 Ob 28/05m immolex-LS 2005/31; 5 Ob 216/15y wobl 2017/77 (*Terlitzka*); 5 Ob 44/17g vom 29.8.2017; RIS-Justiz RS0083108 (T1); *Löcker* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> WEG § 18 Rz 27, § 29 Rz 17c; *Sammer* in Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017 (2017) 211 je mwN.

<sup>15</sup> Vgl *Vonkilch*, Anm zu 5 Ob 213/04s, immolex 2005/57; zust *Löcker* in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht<sup>3</sup> § 18 WEG Rz 27.

<sup>16</sup> OGH 5 Ob 213/04s wobl 2005/85 (*Call*) = immolex 2005/57 (*Vonkilch*); 5 Ob 130/08s immolex 2009/45 (*Prader*); *Terlitzka*, wobl 2011, 198 f; *Riss*, wobl 2015, 374 f; *H. Böhm* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON<sup>1.01</sup> § 828 Rz 6, § 833 Rz 13.

<sup>17</sup> OGH 5 Ob 130/08s immolex 2009/45 (*Prader*): Geplante Errichtung eines Personenaufzugs für die ausschließliche Nutzung des Wohnungseigentümers und anderer daran Berechtigter mit Ausstiegsstellen bloß im Erdgeschoß und im dritten Stock; zust *Terlitzka*, wobl 2011, 198 f; ferner 5 Ob 250/05h wobl 2006/60 (*Call*): Dachbodenausbau; RIS-Justiz RS0109188 (T13).

<sup>18</sup> Siehe nur GH 5 Ob 213/04s immolex 2005/57 (*Vonkilch*) = wobl 2005/85 (*Call*); 5 Ob 226/14t wobl 2015/126 (*Hinteregger/Dür*): Service- und Dienstleistungskonzept für die Wohnanlage keine Maßnahme der Verwaltung; RIS-Justiz RS0130070.

4. Der Interessenbezug ist in der Judikatur mittlerweile der **ausschlaggebende Faktor** für die Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung:<sup>19</sup> Dient die Veränderung gemeinschaftlichen Interessen, kommt die Entscheidungskompetenz demnach grundsätzlich der Eigentümergemeinschaft und damit der Mehrheit zu, der Einzelne ist auf seine Minderheitsrechte verwiesen. Dient sie dagegen der Umsetzung bloß individueller Interessen, bedarf es nach § 16 Abs 2 WEG der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer.<sup>20</sup> Damit werden auch die Auswirkungen der baulichen Arbeiten auf die Sachsubstanz überlagert: So können etwa verhältnismäßig geringfügige Baumaßnahmen bereits Verfügung sein, und umgekehrt können selbst erhebliche Eingriffe in die Substanz bei entsprechendem Allgemeininteresse als Verwaltungsmaßnahmen qualifiziert werden. Nach *Terlitz* wird allerdings eine Verwaltungsmaßnahme dennoch zur Verfügung, wenn es durch sie zu einem (**massiven**) **Eingriff in das Anteilsrecht eines einzelnen Teilhabers** käme.<sup>21</sup> Das Gemeinschaftsinteresse habe folglich „gegenüber dem (gravierend) beeinträchtigten Einzelinteresse zurückzutreten“.

5. Bei beabsichtigten Baumaßnahmen auf allgemeinen Teilen, die durch eine „gemischte Interessenlage“<sup>22</sup> gekennzeichnet sind, hat der OGH zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung in jüngerer Zeit häufig auch auf die (künftige) **Benutzungsmöglichkeit** für andere Miteigentümer abgestellt.<sup>23</sup> So waren in 5 Ob 36/16d auf der Liegenschaft drei baulich gesonderte Häuser errichtet.<sup>24</sup> In einem der Häuser gab es zwar einen Liftschacht, aber keinen Lift. Mehrere Wohnungseigentümer schlossen sich daher zu einer „**Liftgemeinschaft**“ zusammen und unterfertigten eine Vereinbarung über den nachträglichen Lifteinbau in diesem Haus. Jene Miteigentümer, die nicht Teil der Liftgemeinschaft seien, hatten nach der Vereinbarung keine Kosten zu zahlen; sie konnten sich auch noch zu einem späteren Zeitpunkt in die Liftgemeinschaft zu bereits festgelegten Bedingungen einkaufen. Da die Wohnungseigentümer somit den nachträglichen Lifteinbau

---

<sup>19</sup> Jüngst OGH 5 Ob 226/14t wobl 2015/126 (*Hinteregger/Dür*); 5 Ob 216/15y wobl 2017/77 (zust *Terlitz*); RIS-Justiz RS0109188 (T13); vgl dagegen noch *H. Böhm* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON<sup>1.01</sup> § 833 Rz 13: „tendenziell zu wenig beachtetes Kriterium“.

<sup>20</sup> *Terlitz*, wobl 2011, 199; *Löcker* in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht<sup>3</sup> § 18 Rz 27, § 28 WEG Rz 32.

<sup>21</sup> *Terlitz*, wobl 2011, 200 f mit Verweis auf OGH 5 Ob 16/05x wobl 2006/93 (krit *Vonkilch*); krit dazu *Löcker* in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht<sup>3</sup> § 18 Rz 27 (zur Entscheidung aaO § 29 Rz 17b); zust dagegen *H. Böhm* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON<sup>1.01</sup> § 833 Rz 13.

<sup>22</sup> Betrifft nach *Vonkilch*, immolex 2005/57.

<sup>23</sup> Vgl bereits *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> II (2015) § 16 WEG 16, die sich aber auf zT nicht unmittelbar einschlägige Entscheidungen stützen, weil die Abgrenzung Verwaltung – Verfügung nicht stets im Vordergrund stand, so etwa in OGH 5 Ob 223/07s immolex 2008/64 (*Prader*).

<sup>24</sup> OGH vom 25.10.2016, 5 Ob 36/16d.

auf **eigene Kosten** und zur **ausschließlichen Nutzung** durch die Errichter planten, qualifizierte der OGH diese Baumaßnahme ohne weiteres als **Änderung** iSd § 16 Abs 2 WEG.

6. Die Entscheidung zeigt, dass „Individualinteresse“ – jedenfalls nach Ansicht des OGH – auch nicht wörtlich im Sinne der Interessen eines *einzig* Wohnungseigentümers verstanden werden kann, sondern auch die klar abgrenzbaren Interessen mehrerer Wohnungseigentümer als Verfügung qualifiziert werden können.

7. In 5 Ob 216/15y verfeinerte das Höchstgericht jüngst diesen Ansatz.<sup>25</sup> Dort wollte ein Wohnungseigentümer eine (allgemeine) Hoffläche des Hauses umgestalten, die sich unmittelbar vor seinem WE-Objekt befand. Geplant war die Errichtung eines Holzstegs samt Fahrradständer. Der OGH hielt fest, dass die Maßnahme nur dann gemeinschaftlichen Interessen diene, wenn sie allen Eigentümern zur Benützung offen stehe. Dabei kommt es nicht allein auf die rechtliche Zulässigkeit der Nutzung an. Ausschlaggebend sei vielmehr die **objektive nachvollziehbare Nutzungsmöglichkeit**<sup>26</sup>; nicht aber die subjektive (tatsächliche) Nutzung.<sup>27</sup> Ein praktisch inhaltsleeres Recht der Miteigentümer begründe in diesem Sinn keine gemeinschaftlichen Interessen. Da diese Voraussetzung **in Bezug auf den Holzsteg** nicht vorlag, hob der OGH den Beschluss der Eigentümergemeinschaft auf. Obwohl nämlich die Errichtung des Fahrradabstellplatzes durchaus gemeinschaftlichen Interessen fördern sollte, standen die Maßnahmen nach Ansicht des OGH in einem **untrennbaren Zusammenhang**, sodass sich die Kompetenzüberschreitung auch auf jene Maßnahmen erstreckte, die isoliert als Verwaltungsangelegenheit zu beurteilen wäre.

### 5.2.2 Kostentragung bei Verwaltung und Änderungen

8. Die Kostentragung ist bei der Verwaltung verhältnismäßig klar geregelt: Bauliche Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, wie nützliche Verbesserungen, sind Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung (vgl § 29 Abs 1 WEG). Die Kosten einer **zulässigen Maßnahme** – also unter Einhaltung der Beschlusserfordernisse – treffen die **Eigentümergeinschaft** und sind daher aus der Rücklage oder anderen Gemeinschaftsmitteln zu finanzieren; allenfalls sind nach Maßgabe von § 32 WEG weitere

---

<sup>25</sup> OGH 5 Ob 216/15y wobl 2017/77 (zust *Terlitz*).

<sup>26</sup> Wie der OGH selbst festhält, stammt der Begriff ursprünglich aus der Judikatur im Zusammenhang mit der Kostenbeteiligung an Gemeinschaftsanlagen, vgl OGH RIS-Justiz RS0083193; zur gerichtlichen Festlegung des Aufteilungsschlüssels nach § 32 WEG siehe auch *E. M. Hausmann* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 32 WEG Rz 44 mwN.

<sup>27</sup> Nur ein begrifflicher, nicht aber inhaltlicher Unterschied ist es, wenn man stattdessen auf ein „reelles Gemeinschaftsinteresse“ abstellen möchte, so *Terlitz*, Anm zu 5 Ob 216/15y, wobl 2017, 242.

(Rücklagen-)Beiträge einzuheben.<sup>28</sup> Das betrifft die Errichtungs- und Herstellungskosten der baulichen Veränderung. Die Eigentümergemeinschaft ist in Folge aber auch für die **Erhaltungskosten** der geänderten Liegenschaftsteile ersatzpflichtig. Denn die Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft ist eine Maßnahme der – in dem Fall dann – **ordentlichen Verwaltung** (vgl § 28 Abs 1 Z 1 WEG iVm § 3 Abs 2 Z 1 MRG).<sup>29</sup>

9. Weit weniger klar ist die Kostentragung bei Verfügungen nach § 16 WEG, also bei baulichen Veränderungen im individuellen Interesse eines Wohnungseigentümers, für die er auch **allgemeine Teile der Liegenschaft** in Anspruch nimmt. Aus § 16 Abs 2 WEG folgt zunächst unstrittig, dass der änderungsbefugte Wohnungseigentümer jedenfalls die unmittelbaren **Kosten der Durchführung** der Änderung zu tragen hat, namentlich die Anschaffungs- und Herstellungskosten.<sup>30</sup> Hier gilt das **Verursacherprinzip** („Wer anschafft, zahlt“).

10. Die Kostentragung für die **Erhaltung** der veränderten allgemeinen Liegenschaftsteile ist jedoch ungeklärt. Im Vergleich zum bisherigen Bauzustand kann das ein Mehraufwand sein oder auch ein völlig neuer Erhaltungsaufwand für bislang nicht existente Allgemeinflächen. Wie gesagt trifft die Erhaltungspflicht für allgemeine Teile der Liegenschaft nach der Zuständigkeitsverteilung des WEG grundsätzlich die Eigentümergemeinschaft, zumal § 28 WEG auch nicht danach differenziert, ob der Liegenschaftsteil bereits seit erstmaliger Errichtung der WE-Anlage („konsensgemäßer Bauzustand“) vorhanden ist oder erst durch eine Änderung iSd § 16 WEG geschaffen wurde. Nimmt man das Gesetz beim Wort – lege non distinguente –, ist somit die Eigentümergemeinschaft für die geänderten allgemeinen Teile nach wie vor erhaltungspflichtig.<sup>31</sup> Wirtschaftlich träfe die Kostentragung nach dem gesetzlichen Grundmodell folglich alle Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Anteile (vgl § 32 Abs 1 WEG). Tatsächlich hat der OGH in diesem Sinn bereits mehrfach ausgesprochen, dass die allgemeine Regel des § 28 Abs 1 Z 1 WEG auch für die Erhaltung eines geänderten Wohnungseigentumsobjekts gilt, selbst wenn die Änderung nur einem

---

<sup>28</sup> *Löcker* in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht<sup>3</sup> § 29 WEG Rz 39; *Riss*, wobl 2015, 379.

<sup>29</sup> Vgl OGH 5 Ob 230/13d wobl 2014/104 (krit *Vonkilch*): Heizungspumpe, die sich im Vorhaus der Anlage bei der „Übergabestelle“ befindet, ist Teil des Technik- und Verteilerkastens und damit als allgemeiner Teil iSd § 2 Abs 4 WEG 2002 zu qualifizieren. Daraus folgt die Ersatzpflicht der Eigentümergemeinschaft.

<sup>30</sup> *Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht<sup>3</sup> § 16 WEG Rz 41a; *Tschütscher*, Wer anschafft, zahlt? - Wer trägt die Kosten von baulichen Änderungen des Wohnungseigentumsobjekts?, wobl 2004, 233 (237).

<sup>31</sup> So *Tschütscher*, wobl 2004, 238.

einzigsten Wohnungseigentümer zugutekomme.<sup>32</sup> Folgt man dem, könnte die Eigentümergemeinschaft auch keinen Aufwandsersatz nach § 1042 ABGB geltend machen, falls sie allgemeine Liegenschaftsteile saniert, die man funktionell einem WE-Objekt zuordnen kann, weil sie ausschließlich vom entsprechenden Wohnungseigentümer genutzt werden.

11. Die Judikatur ist allerdings nicht einheitlich.<sup>33</sup> Dies hat der OGH in einer jüngeren Entscheidung selbst betont, in der er die Kostentragungspflicht nicht abschließend klären musste.<sup>34</sup> Teils bejaht der 5. Senat zwar eine Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft, macht deshalb aber schon die **Genehmigung der Änderung** davon abhängig, dass der änderungswillige Wohnungseigentümer in seinen Antrag all jene Arbeiten aufnimmt, die als Folge der Änderung an allgemeinen Teilen notwendig werden, und ausdrücklich die Kostentragung dafür übernimmt;<sup>35</sup> wobei nicht stets klar ist, ob dies geradezu eine „Bedingung“ für die Genehmigungsfähigkeit ist, oder einfach bei der Interessenabwägung als einer von mehreren Umständen zu berücksichtigen sein soll.<sup>36</sup> Wenig erhellend sind schließlich Entscheidungen mit relativ unpräzisen Formulierungen: In 5 Ob 223/07s sprach der OGH aus, dass *„der Wohnungseigentümer selbstverständlich nicht nur die Kosten der Änderung selbst, sondern auch die Kosten des **Betriebs** allein zu tragen hat, wenn nur der änderungswillige Wohnungseigentümer selbst die von ihm geschaffene Einrichtung benützt und keine Benützungsrechte anderer Wohnungseigentümer vorgesehen sind“*<sup>37</sup> (eigene Hervorhebung). Er stützt sich dazu auf Vorjudikatur,<sup>38</sup> in der es aber nicht um Betriebs-, sondern um **Erhaltungskosten** ging, und auch das **Änderungsrecht nicht zur Debatte** stand,<sup>39</sup> weil der Wohnungseigentümer dort **eigenmächtig** – also ohne Zustimmung und

---

<sup>32</sup> OGH 5 Ob 63/09i immolex 2010/72 (*Prader*): Ausbau von Rohdachböden; 5 Ob 170/11b wobl 2012/123 (*Etzersdorfer*) = immolex 2012/16 (*Prader*): Aufwandsersatz für Sanierung einer Terrasse; deutlich auch 5 Ob 21/12t immolex 2012/107 (*Hagen*): Teilung eines WE-Objekts in 70 selbständige Kfz-Abstellplätze.

<sup>33</sup> Wenig aufschlussreich daher OGH RIS-Justiz RS0116332, unter dem zahlreiche Entscheidungen gelistet sind, die einander widersprechen; unklar etwa OGH vom 27.6.2006, 5 Ob 93/06x.

<sup>34</sup> OGH 5 Ob 188/15f immolex 2016/2 (*Prader*) mwN; vgl auch *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> II § 16 WEG 11.

<sup>35</sup> OGH vom 27.6.2006, 5 Ob 93/06x: beabsichtigte Errichtung eines Personenaufzugs, der lediglich im Erdgeschoß, dem 3. und dem 4. Stockwerk Ausstiegsstellen haben sollte; dazu auch *Terlitza*, wobl 2011, 202.

<sup>36</sup> In diese Richtung wohl eher OGH 5 Ob 21/12t immolex 2012/107 (*Hagen*); aber auch OGH 5 Ob 188/15f immolex 2016/2 (*Prader*).

<sup>37</sup> OGH 5 Ob 223/07s wobl 2008/38 (*Call*).

<sup>38</sup> Vgl OGH 5 Ob 190/06m wobl 2007/43 (zust *Call*).

richterliche Genehmigung – einen nicht parifizierten Keller errichtete, den er auch ausschließlich nützte. Schon diese sehr spezielle Situation lässt kaum allgemeine Rückschlüsse zu, vor allem wenn man bedenkt, dass der OGH die Erhaltungspflicht des Wohnungseigentümers in dieser Entscheidung mit „Billigkeitserwägungen“ begründete.

**12.** Dagegen vertritt die Lehre überwiegend, dass der änderungswillige Wohnungseigentümer die Folge(mehr)kosten eines erhöhten Erhaltungsaufwands zu tragen habe, weil § 16 Abs 2 HS 1 WEG als *lex specialis* § 32 Abs 1 S 1 WEG derogiert.<sup>40</sup> Alternativ soll sich – so *Vonkilch* – der Wohnungseigentümer um eine Vereinbarung der Kostenverteilung nach § 32 Abs 2 WEG bemühen.<sup>41</sup> Sonst dürfe der Richter die Änderung nicht genehmigen, falls sie merkbare Mehrkosten für die Eigentümergemeinschaft brächte und sich der Wohnungseigentümer nicht bereit erkläre, die Kosten zu übernehmen. *Holzner* ergänzt, der Änderungswillige müsse die Übernahme der Folgemehrkosten anbieten; das Gericht bewillige dann die Änderung unter der Voraussetzung dieser Mehrkostenübernahme und mache den abweichenden Kostenschlüssel von Amts wegen analog § 32 Abs 8 WEG im Grundbuch ersichtlich. Ob dies verfahrensrechtlich zulässig ist, scheint aber nicht gesichert, weil die gerichtliche Festsetzung des Aufteilungsschlüssels jedenfalls formell ein eigenes Verfahren erfordert (§ 52 Abs 1 Z 9 WEG) und wohl nicht ohne weiteres in das Genehmigungsverfahren bei Änderungen iSd § 16 WEG (§ 52 Abs 1 Z 2 WEG) integriert werden kann.<sup>42</sup>

**13.** Dieser Meinungsstand lässt eine **verlässliche Beurteilung der Kostentragung** nicht zu. Unseres Erachtens ist im Ergebnis der Lehre zu folgen, weil es auch in einer wohnrechtlichen Eigentumsgemeinschaft nicht plausibel ist, dass jemand von den Vorteilen (= bessere Nutzung des WE-Objekts) einer Maßnahme profitiert und die Nachteile (= höhere Kosten der allgemeinen Teile) auf die Gemeinschaft überwälzen kann. Ein vermeintlicher „Solidaritätsgedanke aller Wohnungseigentümer, der dem gesamten WEG innewohnt“,<sup>43</sup> trägt das Ergebnis nicht, weil das Änderungsrecht als Individualrecht charakterisiert ist und es gerade nicht Gemeinschaftsinteressen verwirklichen soll. Die Mehrbelastung für die

---

<sup>39</sup> Nur in diesem Punkt ist *Call* (wobl 2008/38) zu folgen. Dass es – wie er meint – in 5 Ob 190/06m auch nicht um das Problem der Kostentragung von Erhaltungsmaßnahmen gegangen sei, ist unseres Erachtens unzutreffend; das war sogar die zentrale Frage; ungenau daher auch *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> II § 16 WEG 11.

<sup>40</sup> So *Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 16 WEG Rz 41a; zust *Holzner*, Zubehör-Wohnungseigentum ohne Eintragung ins Hauptbuch?, wobl 2010, 157 (163 f).

<sup>41</sup> Ähnlich bereits *Tschütscher*, wobl 2004, 242.

<sup>42</sup> Vgl aber *Tschütscher*, wobl 2004, 242, der eine Verbindung beider Verfahren erwägt.

<sup>43</sup> So *Call*, wobl 2009/5.

allgemeinen Teile hat daher der änderungswillige Wohnungseigentümer zu tragen; die Eigentümergemeinschaft kann sich allenfalls nach § 1042 ABGB bei ihm regressieren, wenn sie vorläufig einen Erhaltungsaufwand trägt.

**14.** Nach dem derzeitigen Stand der Judikatur hat der Richter aber zumindest die – nach der Änderung künftig höhere – Kostenbelastung für die Eigentümergemeinschaft bei der **Interessenabwägung** zu berücksichtigen. Damit werden Anreize geschaffen, dass der änderungswillige Wohnungseigentümer bereits von sich aus erklärt, die Kosten zu übernehmen. Tatsächlich ist die Kostenübernahme für den Betrieb und die Erhaltung einer baulichen Veränderung in der Praxis bereits häufig im Antrag enthalten, mit dem die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer ersetzt werden soll.<sup>44</sup> Teile der Lehre sehen darin sogar ein Indiz, dass es sich um eine Änderungs- und nicht eine Verwaltungsmaßnahme handelt, weil der Änderungswillige sein individuelles Interesse an der Umsetzung der Maßnahme erheblich höher ansetze als jenes der Gemeinschaft.<sup>45</sup> Das Angebot der Kostenübernahme ist aber wohl nicht an die Wohnungseigentümer zu richten, die ihre Zustimmung verweigern,<sup>46</sup> sondern an die – für die Erhaltung ja zuständige – **Eigentümergemeinschaft**.

**15.** Weniger problematisch ist die Frage nach der Kostentragung aber in jenen praktisch häufigen Fällen, in denen sich der änderungswillige Wohnungseigentümer zugleich ein **ausschließliches Benützungsrecht** an den neuen (geänderten) allgemeinen Liegenschaftsteilen sichern möchte (unten 5.4.3). Solche „Sondernutzungsgemeinschaften“ sind auch aus dem Mietrecht geläufig, vor allem in Abgrenzung zur Gemeinschaftsanlage nach § 24 MRG, für die es charakteristisch ist, dass die Benützung allen potentiellen Interessenten gegen Beteiligung an den Betriebskosten freisteht.<sup>47</sup> In diesem Fall richtet sich die Kostentragung für Wartung und Instandhaltung nach der **Vereinbarung der Mitglieder dieser Nutzungsgemeinschaft**. Diese Kosten sind jedenfalls auch **keine Liegenschaftsaufwendungen** iSd § 32 WEG. Es gibt daher liegenschaftsbezogene Kosten, die im Einzelinteresse oder im Interesse einer Gruppe von Wohnungseigentümer getätigt

---

<sup>44</sup> Vgl etwa OGH 5 Ob 21/12t immolex 2012/107 (*Hagen*); 5 Ob 188/15f immolex 2016/2 (*Prader*); 5 Ob 216/15y wobl 2017/77 (zust *Terlitz*).

<sup>45</sup> So *Terlitz*, Anm zu 5 Ob 21/12t, wobl 2017, 243. Dies scheint aber überprüfungsbedürftig, weil es umgekehrt problematisch ist, jemanden das Individualinteresse an einer Änderung abzusprechen, weil er die gesetzliche – womöglich abweichende – Kostentragungsregel eingreifen lassen möchte.

<sup>46</sup> So offenbar der Sachverhalt in OGH 5 Ob 188/15f immolex 2016/2 (*Prader*).

<sup>47</sup> Vgl OGH RIS-Justiz RS0097525; *T. Hausmann/Riss* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 3 MRG Rz 23; *E. M. Hausmann* aaO § 24 Rz 3 f je mwN aus der Judikatur.

werden und nicht nach dem in § 32 WEG festgelegten Schlüssel verteilt werden.<sup>48</sup> Dies hat der OGH bereits ausdrücklich klargestellt:

*„Hat ein Mit- oder Wohnungseigentümer ‚auf seine Kosten‘ iSd § 16 Abs 2 WEG eine Anlage errichtet und steht die Benützung nur ihm oder einzelnen Wohnungseigentümern zu, sind die Kosten des laufenden Betriebs oder der Erhaltung keine Liegenschaftsaufwendungen iSd § 32 Abs 1 WEG.“<sup>49</sup>*

**16.** Die praktischen Folgen dieser Auffassung sind bedeutend: Zunächst besteht aus Sicht des Verwalters **keine Abrechnungspflicht** für diese Anlage.<sup>50</sup> Ferner entfällt für solche Aufwendungen konsequenterweise die Möglichkeit, den **Aufteilungsschlüssel** gerichtlich neu festsetzen zu lassen. Genauso ist es weder erforderlich noch zulässig, dass eine abweichende **Abrechnungseinheit** iSd § 32 Abs 6 WEG geschaffen wird. Vielmehr sind alle Kosten von den sondernutzungsberechtigten Wohnungseigentümern zu tragen. Denn nach Ansicht des OGH sind unter „gesondert abzurechnenden Anlagen“ iSd § 32 Abs 6 WEG 2002 nur Gemeinschaftseinrichtungen zu verstehen, nicht aber Wohnungseigentumsobjekte, die sich im alleinigen Nutzungs- und Verfügungsrecht eines Miteigentümers befinden.<sup>51</sup> Im Ergebnis werden Anlagen an allgemeinen Teilen, die im Zuge einer Änderung nach § 16 WEG errichtet und zur ausschließlichen Nutzung an den Änderungsberechtigten zugewiesen wurden, wie herkömmliche WE-Objekte behandelt. Auch *Tschütscher* sieht keinen Anknüpfungspunkt für eine Erhaltungszuständigkeit der Eigentümergemeinschaft, falls dem Wohnungseigentümer am fraglichen Hausteil ein Sondernutzungsrecht eingeräumt wurde.<sup>52</sup> Als Beispiel dient ihm ein Lift, den ein Wohnungseigentümer im Zuge einer baulichen Änderung nach § 16 WEG errichtet. Benütze den Lift nur der Wohnungseigentümer, der ihn errichtet habe, sei er auch für die Erhaltung zuständig.

### 5.2.3 Bedeutung für die Hausverwaltung

**17.** Die Abgrenzung zwischen Verwaltung und Verfügung ist aber auch für den Verwalter von herausragender Bedeutung. Zu beachten ist nämlich, dass sich seine Kompetenz nicht auf Verfügungen erstreckt, weil auch die Eigentümergemeinschaft – sein Vertragspartner –

---

<sup>48</sup> Deutlich bereits *E. M. Hausmann* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 32 WEG Rz 11.

<sup>49</sup> OGH 5 Ob 10/13a MietSlg 65.498; RIS-Justiz RS0082856.

<sup>50</sup> Vgl LGZ Wien 26.11.2002, 41 R 231/02b MietSlg 54.441; ebenso OGH vom 5.2.2008, 5 Ob 270/07b: Lifferrichtung; *E. M. Hausmann* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 32 WEG Rz 14a.

<sup>51</sup> OGH 5 Ob 107/09k MietSlg 61.507.

<sup>52</sup> *Tschütscher*, wobl 2004, 239.

insofern rechtlich nicht existiert.<sup>53</sup> Entgegen einer häufig anzutreffenden Praxis ist er daher auch nicht befugt, die Zustimmung von Änderungswünschen von Wohnungseigentümern zu erteilen.<sup>54</sup> Er kann allenfalls beratend tätig werden und den Wohnungseigentümer darüber informieren, dass eine bestimmte Maßnahme als Änderung nicht in den Aufgabenbereich der Hausverwaltung fällt.

**18.** Hält sich der Verwalter nicht an diese Vorgabe, überschreitet er seine Kompetenz. Damit droht unter Umständen auch eine **haftungsrechtliche Verantwortung**: Der OGH hat zwar jüngst klargestellt, dass der Verwalter kein Sachverständiger für **diffizile Rechtsfragen** ist.<sup>55</sup> Dennoch trifft den Verwalter der strenge objektive Sorgfaltsmaßstab des § 1299 ABGB. Bei Maßnahmen im Grenzbereich zwischen Verwaltung und Verfügung ist er daher wohl zumindest zur Aufklärung verpflichtet, dass über sein Begehren womöglich alle Miteigentümer zu entscheiden haben und der änderungswillige Wohnungseigentümer subsidiär einen Antrag beim Außerstreitgericht stellen kann.

#### 5.2.4 Zwischenfazit – Übertragung auf die Errichtung von E-Ladestationen

**19.** Als Zwischenfazit lässt sich festhalten, dass durch die Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung nach Interessensphären und Benützungsmöglichkeit zwei Kriterien vorliegen, die für die technischen Varianten dieser Studie grundsätzlich eine klare Zuordnung ermöglichen:

- **Variante A:** Die Umsetzung der Variante A wird dementsprechend in aller Regel als **Änderung** iSd § 16 WEG qualifiziert werden können, weil kein Gemeinschaftsbezug ersichtlich ist, wenn einzelne Wohnungseigentümer eine vorteilhaftere Benutzung ihres WE-Objekts anstreben, indem sie ihren Wohnungszähler durch zusätzliche Leitungen erweitern und eine Wallbox auf ihrem Kfz-Abstellplatz errichten.
- **Variante B:** Auch bei Variante B bleibt es bei der Einordnung als Änderung, falls etwa bauliche Gegebenheiten auf der Liegenschaft den Wohnungseigentümer dazu zwingen, einen zusätzlichen Zählerverteiler zu errichten, um ausgehend von dieser neuen Zähleinrichtung die Leitungen an seine Wallbox anzubinden. Denkbar wäre wohl auch, dass sich – ähnlich wie in 5 Ob 36/16d – mehrere Wohnungseigentümer zu einer „**E-Mobilitätsgemeinschaft**“ zusammenschließen, um ausschließlich für ihre Kfz-Abstellplätze die technischen Voraussetzungen für eine E-Ladestation zu

---

<sup>53</sup> *Löcker* in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht<sup>3</sup> § 18 WEG Rz 25 ff; *Terlitz*, wobl 2011, 190.

<sup>54</sup> Vgl *Sammer* in Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017, 212; ferner OGH wobl 1991/119 (*Call*).

<sup>55</sup> OGH 6 Ob 3/14f wobl 2016/83 (*E. M. Hausmann*).

schaffen; auch das wäre nach der Judikatur wohl noch eine Änderung iSd § 16 WEG. Je nach Sachlage kommt bei Variante B aber genauso eine **Einordnung als Verwaltungsmaßnahme** in Betracht: Entschließen sich etwa mehrere Wohnungseigentümer zur Errichtung eines neuen Zählerverteilers in zentraler Lage, an den für beliebig viele oder eine bestimmte Zahl an Stellplätzen neue Leitungen für E-Ladestationen angeschlossen werden können, könnte diese Maßnahme durchaus dem Interesse sämtlicher Wohnungseigentümer dienen. Dafür spricht vor allem, wenn von vornherein eine Benützungsmöglichkeit für jeden Teilhaber vorgesehen ist.

- **Variante C:** Variante C wird schließlich in der Regel als **Verwaltungsmaßnahme** umgesetzt werden, weil es wirtschaftlich völlig unzweckmäßig wäre, dass ein einzelner Wohnungseigentümer im Individualinteresse die notwendige Infrastruktur für den externen Ladestellenbetreiber errichten lässt, ganz abgesehen davon, dass umgekehrt auch der Ladestellenbetreiber dieser Einschränkung kaum zustimmen wird, würde er damit doch eine Beschränkung möglicher Abnehmer seines Geschäftsmodells in Kauf nehmen. Allenfalls denkbar ist wiederum eine **E-Mobilitätsgemeinschaft**, die für eine beschränkte Zahl an Kfz-Abstellplätzen ein Konzept mit dem externen Ladestellenbetreiber entwickeln und durchführen möchte; dies wäre eine Änderung iSd § 16 WEG. In der praktisch wohl häufigsten Umsetzungsform werden bei Variante C aber zunächst einer oder mehrere Wohnungseigentümer die Maßnahme initiieren, und dann gemeinsam mit dem externen Ladestellenbetreiber ein Konzept erstellen, das **jeden Interessenten der Eigentümergeinschaft** miteinbezieht und vor allem auch auf eine **künftige Erweiterung von Stellplätzen** ausgerichtet ist. Wie gesagt wäre ein solches Konzept ohne Zweifel als **Verwaltungsmaßnahme** zu qualifizieren. Die genaue Realisierung des Projekts hängt dann hauptsächlich davon ab, wie die rechtliche Situation der Kfz-Abstellplätze auf der Liegenschaft ausgestaltet ist (unten 5.5.4).

**20.** Die Frage nach der **Kostentragung** ist bloß für Maßnahmen der Verwaltung iSd §§ 28 f WEG vollständig geklärt, bei Änderungen iSd § 16 WEG nur für die eigentlichen Errichtungs- und Herstellungskosten, nicht aber Wartungs-, Erhaltungs- und Betriebskosten. Praktisch schlagend wird das Problem bei der Errichtung von E-Ladestationen aber wohl in aller Regel nicht. Denn die technischen Änderungen betreffen vorrangig die Errichtung/Verlegung von elektrischen Leitungen, die in aller Regel keinen nennenswerten Wartungs- und/oder Betriebskosten verursachen. Einzig bei der nötigen Reparatur von schadhafte/defekten Leitungen könnte die Frage virulent werden, ob die Eigentümergeinschaft oder den Wohnungseigentümer eine entsprechende Erhaltungspflicht trifft. Dazu muss freilich auch geklärt werden, ob die fraglichen Leitungen dem WE-Objekt zuordenbar sind (siehe noch

5.3.2). Die Kostentragung ist aber zumindest bei einer **Nutzungsgemeinschaft mit Sonderrechten** an den Liegenschaftsteilen – soweit ersichtlich – unstrittig, weil es in diesem Fall auf die Vereinbarung der Mitglieder der Nutzungsgemeinschaft ankommt. Für die **Wallbox** selbst lässt sich schließlich unzweifelhaft **keine Erhaltungspflicht der Gemeinschaft** begründen, weil sie ausschließlich für die Nutzung durch den Eigentümer eines einzelnen WE-Objektes bestimmt ist,<sup>56</sup> mag sie auch auf einer Mauer/Trennwand zwischen verschiedenen WE-Objekten und damit einem allgemeinen Liegenschaftsteil angebracht sein.<sup>57</sup>

## 5.3 Umsetzung von Variante A

### 5.3.1 Ausgangspunkt – rechtliche Zuordnung des Kfz-Abstellplatzes

**21.** Variante A setzt voraus, dass die Ladeinfrastruktur auf Abstellplätzen errichtet wird, die den einzelnen Wohnungen „fix“ zugeordnet ist. Rechtlich ist eine dingliche oder obligatorische Zuordnung der Abstellplätze möglich.

**22.** Seit der WRN 2006 kann an Kfz-Abstellplätzen – bei entsprechender Widmung im Wohnungseigentumsvertrag – selbständiges Wohnungseigentum begründet werden (vgl § 2 Abs 2 WEG).<sup>58</sup> Der Abstellplatz kann sich in einem Gebäude (Garage) oder im Freien (überdacht oder auch nicht überdacht) befinden.<sup>59</sup> Damit lässt sich der Kfz-Abstellplatz dem jeweiligen Wohnungseigentümer, der die Errichtung der Ladestation plant, **dinglich zuordnen**. Dies verschafft ihm ein dingliches Nutzungs- und Verfügungsrecht (§ 2 Abs 1 WEG). Die folgenden Ausführungen setzen zunächst diese Zuordnung voraus.

---

<sup>56</sup> So ausdrücklich für Klimaanlage und Parabolantennen *Vonkilch*, Anm zu 5 Ob 230/13d, wobl 2014, 278 (279), der jedoch auch eine Erhaltungspflicht des Wohnungseigentümers verneint (aaO 280), sodass in Bezug auf die Erhaltungspflicht ein „Regelungsvakuum“ vorliegt; abweichend *Tschütscher*, wobl 2004, 240, der für Satellitenantennen eine Erhaltungspflicht des Wohnungseigentümers bejaht und für die Eigentümergemeinschaft ausschließt, weil „relevante Überschneidungen mit allgemeinen Teilen der Liegenschaft kaum möglich sind“.

<sup>57</sup> Vgl *T. Hausmann* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 2 WEG Rz 42; *T. Hausmann/Riss* aaO § 3 MRG Rz 13 je mwN.

<sup>58</sup> Außer Betracht bleibt die Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen, die nach alter Rechtslage möglich war und auch nach Inkrafttreten des WEG 2002 gültig bleibt (vgl § 56 Abs 1 WEG). Eine andere rechtliche Beurteilung folgt daraus – soweit ersichtlich – für die Zwecke dieser Studie nicht.

<sup>59</sup> Siehe nur *Holzapfel* in Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017, 42.

### 5.3.2 Änderungsrecht des Wohnungseigentümers bei dinglicher Zuordnung des Kfz-Abstellplatzes

23. Möchte der Wohnungseigentümer die technischen Voraussetzungen für die Ladeinfrastruktur nach der Variante A schaffen, wird er gewöhnlich von sich aus initiativ werden und seinen Abstellplatz entsprechend adaptieren wollen. Dies ist in der Regel eine Änderung iSd § 16 WEG (oben 5.2.4). Der Wohnungseigentümer kann daher auf sein Änderungsrecht nach § 16 Abs 2 WEG zurückgreifen, womit er zu Änderungen seines WE-Objekts tatsächlicher oder rechtlicher Natur auf seine Kosten berechtigt ist.

24. § 16 Abs 2 WEG normiert die Voraussetzungen für **genehmigungspflichtige Änderungen**, gewährt nach herrschender Ansicht aber kein unmittelbares Recht auf Durchführung der Änderungen.<sup>60</sup> Der änderungswillige Wohnungseigentümer hat daher die (formlose) **Zustimmung alle übrigen Wohnungseigentümer (Einstimmigkeit)** oder – falls dies scheitert – eine **gerichtliche Genehmigung** im Außerstreitverfahren einzuholen (§ 52 Abs 1 Z 2 WEG); der Beschluss wirkt rechtsgestaltend.<sup>61</sup> Sonst handelt er in unerlaubter Eigenmacht und kann im streitigen Rechtsweg zur Beseitigung der Änderung und Wiederherstellung des früheren Zustands geklagt werden.<sup>62</sup> Nur **bagatellhafte Umgestaltungen** des WE-Objekts sind davon nicht erfasst; klassisches Beispiel ist die Entfernung einer nicht tragenden Innenwand. Die Judikatur ist bekanntlich sehr streng: Für die Genehmigungspflicht reicht bereits die Möglichkeit, dass die Änderung schutzwürdige Interessen der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigt,<sup>63</sup> etwa bei geringfügigen Nutzungen gemeinschaftlicher Teile.<sup>64</sup> Die Schaffung einer Elektro-Ladeinfrastruktur ist damit – in jeder hier vorgeschlagenen Variante – ohne Zweifel eine genehmigungspflichtige Änderung.<sup>65</sup> Die **Zustimmung aller Miteigentümer ist somit jedenfalls erforderlich**.

---

<sup>60</sup> Siehe nur *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> II § 16 WEG Rz 10; OGH 5 Ob 38/15x wobl 2017/60 (krit *Vonkilch*), dort wird ausdrücklich die ggt Ansicht von *Vonkilch* abgelehnt, vgl *Vonkilch*, Konsequenzen der eigenmächtigen Vornahme von Änderungen am WE-Objekt durch einen Wohnungseigentümer, wobl 2015, 31; jüngst auch *ders*, Anm zu 5 Ob 38/15x, wobl 2017, 187 (189 f); *ders*, Anm zu 5 Ob 23/16t, wobl 2017, 190 (193 f).

<sup>61</sup> Siehe nur OGH 5 Ob 38/15x wobl 2017/60 (krit *Vonkilch*); RIS-Justiz RS0083156 (T4); konsequent aA *Vonkilch* in FS Würth 245 f; *ders*, wobl 2015, 34 f.

<sup>62</sup> Siehe nur OGH RIS-Justiz RS0005944.

<sup>63</sup> OGH RIS-Justiz RS0083156.

<sup>64</sup> OGH 5 Ob 25/13g immolex 2013/99 (*Prader*).

<sup>65</sup> Vergleichbar OGH 5 Ob 38/15x wobl 2017/60: Der Beklagte hat auf seinem Abstellplatz ein elektrisches Garagentor aus Metall eingebaut. Die Führungsschienen hat er an den Wänden „angedübelt“, und zwar bei der Außenmauer an die dort angebrachten Dämmplatten und an der Wand im Inneren direkt an die Mauer.

**25.** Die Voraussetzungen einer zulässigen – im Streitfall **genehmigungsfähigen** – Änderung richten sich danach, ob es **ausschließlich am eigenen WE-Objekt** zu Änderungen kommt (Z 1 leg cit) oder dazu auch **allgemeine Teile der Liegenschaft** in Anspruch genommen werden müssen (Z 2 leg cit). Allgemeine Teile dienen nach § 2 Abs 4 WEG der allgemeinen Benützung oder deren Zweckbestimmung steht einer ausschließlichen Benützung entgegen.<sup>66</sup> Technisch erfordert Variante A somit jedenfalls auch Eingriffe in allgemeine Teile der Liegenschaft, weil die Verbindungsleitungen zwischen Zählerverteiler und Stellplatz in diesem Allgemeinbereich verlegt werden müssen und allenfalls Wanddurchbrüche erforderlich sind. Die Montage der Wallbox oder das Aufstellen der Ladestation selbst betrifft in der Regel ebenfalls allgemeine Liegenschaftsteile, weil sie an der Innenwand der Garage montiert/aufgestellt werden muss und damit nicht zur Stellfläche des Kfz-Abstellplatzes gehört.<sup>67</sup>

**26.** Zur Vollständigkeit sei darauf hingewiesen, dass bei der **Anspeisung der elektronischen Leitungen** nicht gesichert ist, ob auch allgemeine Teile betroffen sind. Zwar befinden sich die Leitungen räumlich deutlich außerhalb des WE-Objekts,<sup>68</sup> die Wallbox soll aber – wie gesagt – erst beim oder (kurz) nach dem Zähler angebunden werden. Damit ist keine Hauptleitung<sup>69</sup> (Steig- und Zählerzuleitung) betroffen, sondern Leitungen, bei denen technisch bereits eine klare Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt möglich ist. Die Erhaltungspflicht für diese Leitungen träfe damit nach Maßgabe des § 16 Abs 3 WEG wohl den Wohnungseigentümer<sup>70</sup>; nur multifunktionale Einrichtungen, die mehreren WE-Objekten zugeordnet sind, könnten demnach als allgemeine Teile qualifiziert werden, wozu die Judikatur eben auch Steigleitungen zählt.<sup>71</sup> *Vonkilch* hat allerdings für das Änderungsrecht

---

<sup>66</sup> OGH 5 Ob 230/13d wobl 2014/104 (krit *Vonkilch*); RIS-Justiz RS0097520; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> II § 16 WEG Rz 31 mwN.

<sup>67</sup> Vgl OGH 8 Ob 47/14s immolex 2014, 317 (*Hagen*): Innenwand einer Garage als allgemeiner Liegenschaftsteil; vgl auch 5 Ob 75/17s wobl 2017/74: Geschoßdecke zwischen Wohnungseigentumsobjekt und Keller als allgemeiner Teil des Hauses.

<sup>68</sup> Zu diesem Kriterium OGH 5 Ob 230/13d wobl 2014/104 (*Vonkilch*): Heizpumpe.

<sup>69</sup> Jedenfalls iSv § 2 Abs 1 Z 2 Nullungs-Verordnung: Hauptleitungen sind danach alle Verbindungsleitungen einschließlich der zugehörigen Sicherungs- oder Verteilerkästen und allfälliger sonstiger elektrischer Betriebsmittel ab dem Hausanschluss bis zu den Messeinrichtungen (Zähler).

<sup>70</sup> In der Judikatur werden Schäden an Leitungen aber meist als Angelegenheit der Gemeinschaft eingestuft, weil dabei immer von einem „ernsten Schaden“ ausgegangen wird, so *Beer/Vospornik* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Kurzkommentar<sup>2</sup> (2014) § 28 WEG Rz 23 mwN.

<sup>71</sup> OGH RIS-Justiz RS0117707; OGH 2 Ob 215/10x wobl 2012/131 (*Vonkilch/Riss*); *T. Hausmann/Riss* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 3 MRG Rz 13; vgl jüngst auch *Riss*, wobl 2015, 376 f mwN, der „Schutzleiter“ deshalb als allgemeine Teile qualifiziert, „weil es sich dabei um einen Teil der gesamten Verbraucheranlage des Hauses handelt, die einen Kreislauf bildet.“

nach § 16 WEG ein abweichendes Verständnis entwickelt, das nicht an die **Kompetenzverteilung der Erhaltungsmaßnahmen** geknüpft ist: Sind allgemeine Liegenschaftsteile nach der Verkehrsauffassung vom ausschließlichen Nutzungsrecht eines Wohnungseigentümers umfasst, sollen Änderungswünsche ausschließlich nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG zu beurteilen sein.<sup>72</sup> Dieses Verständnis ließe sich unter Umständen auf Arbeiten an den Verbindungsleitungen zwischen Zählerverteiler und Stellplatzübertragen, würde aber nichts daran ändern, dass die Arbeiten dennoch weiterhin allgemeine Teile der Liegenschaft betreffen.<sup>73</sup> Die Studie konzentriert sich daher auf die Voraussetzungen nach § 16 Abs 2 **Z 2** WEG.

**27.** Ist ein Antrag nach § 52 Abs 1 Z 2 WEG beim Außerstreitgericht notwendig, weil die Wohnungseigentümer ihre Zustimmung nicht erteilen, hängt es von mehreren Voraussetzungen ab, ob die Änderung zulässig ist und der Richter sie demnach genehmigen kann: Nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG darf die Änderung keine Schädigung des Hauses und keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer zu Folge haben. Ist die Genehmigungsfähigkeit der Änderung nach Z 2 leg cit zu beurteilen, muss der Wohnungseigentümer **zusätzlich** beweisen, dass die Änderung **entweder** der Übung des Verkehrs **oder** seinem wichtigen Interesse dient. Bei bestimmten – „privilegierten“ – Änderungen sind diese zusätzlichen Voraussetzungen jedenfalls erfüllt.

**28.** Zu diesen privilegierten Änderungen zählt auch die **Errichtung von Stromleitungen** (vgl § 16 Abs 2 Z 2 WEG). Dieses Privileg war bereits in § 13 Abs 2 Z 2 WEG 1975 enthalten.<sup>74</sup> In den Materialien zum WEG 1975 gibt es keine näheren Hinweise, ob die Stromleitungen zu einem bestimmten Zweck oder auf eine bestimmte technische Art errichtet werden müssen, und in welchem Umfang allgemeine Liegenschaftsteile in Anspruch genommen werden dürfen. Es findet sich nur ein Verweis auf die Judikatur und Lehre zum damaligen § 18 Mietengesetz, dem Vorläufer des heutigen § 9 MRG.<sup>75</sup> Für das WEG 2002 halten die

---

<sup>72</sup> Vonkilch, Anm zu OGH 5 Ob 97/09i, wobl 2010/16; ders in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § WEG 16 Rz 40; zust Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> II § 16 WEG Rz 31.

<sup>73</sup> Ähnlich OGH 5 Ob 122/05k immolex 2005, 308 (Prader): Einbau einer Abluftanlage, indem an Heizleitungsstränge zusätzlich zwei Leitungen angeschweißt wurden, die zu den allgemeinen Teilen der WE-Anlage gehörten und durch eine Wand und zwei Kellerräume in das WE-Objekt führten.

<sup>74</sup> Vgl § 13 Abs 2 Z 2 WEG 1975: „Werden für eine solche Änderung auch gemeinsame Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muß die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen; die Errichtung von Licht-, Gas-, Kraft-, Wasser- und Fernsprechleitungen sowie von ähnlichen Einrichtungen kann aus diesem Grund jedenfalls nicht untersagt werden; [...]“.

<sup>75</sup> ErläutRV 240 BlgNR 13. GP 18.

Materialien fest, dass § 16 Abs 2 im Wesentlichen § 13 Abs 2 WEG 1975 entspricht.<sup>76</sup> Zur näheren Konkretisierung bietet es sich daher an, im Wege einer systematisch-teleologischen Interpretation die Parallele zu anderen wohnrechtlichen Vorschriften zu suchen, die sich auf die Errichtung von Versorgungsleitungen beziehen.<sup>77</sup> Demgemäß lässt sich aus § 9 Abs 2 MRG ableiten, dass nicht nur die eigentliche Errichtung, sondern auch die den **Erfordernissen der Haushaltsführung (= den konkreten Interessen) dienende Umgestaltung** von Versorgungsleitungen unter die privilegierten Änderungsmaßnahmen fällt.<sup>78</sup> Dass ein Wohnungseigentümer **mindestens** die Änderungsmöglichkeiten eines Mieters haben muss, folgt bereits aus einem in den Materialien angelegten **Größenschluss**: Demnach sollte § 13 WEG 1975 im Vergleich zu § 18 MG **erweitert** werden, was mit der **unterschiedlichen Rechtsstellung** des dinglich berechtigten Wohnungseigentümers und des schuldrechtlich berechtigten Mieters begründet wurde.<sup>79</sup> Für die Frage, in welchem Umfang elektrische Leitungen errichtet oder umgestaltet werden dürfen, um noch als privilegiert zu gelten, kann wiederum aus § 4 Abs 2 Z 1 MRG abgeleitet werden, dass jedenfalls Leitungen in „**normaler Ausstattung**“ unproblematisch sind. Dieser Standard wird nach überzeugender Ansicht im Schrifttum durch **bau-** und **förderungsrechtliche Bestimmungen** definiert,<sup>80</sup> was der einzig praktikable Maßstab zur lebensnahen Konkretisierung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs ist.

**29.** Nun ist in der Tat in vielen Bauordnungen der Bundesländer bereits vorgesehen, dass in Neubauten mit privaten Abstellanlagen Vorsorge getroffen wird, dass die Wohnungen nachträglich mit einem Ladepunkt für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden können (Leerverrohrungen, Platzreserven für Stromverzählung und -verteilung etc.; so ausdrücklich § 64 Abs 3 NÖ BO 2014; vgl auch § 92a Stmk BauG; § 20 OÖ BauTV 2013; § 40a Bgld BauVO 2008; § 6 Abs 3 WGarG 2008; § 18 Abs 5 K-BO 1996). Zudem gibt es bereits Umweltförderaktionen, mit denen die Errichtung von (öffentlich zugänglichen) E-Ladestellen (Standssäule oder Wallbox) gefördert wird, an denen ausschließlich Strom aus

---

<sup>76</sup> ErläutRV 989 BlgNR 21. GP 52. Der Gesetzgeber hat die Liste der begünstigten Änderungen nur insofern ergänzt, als er auch Maßnahmen zur „Standardisierung“ einer Substandardwohnung aufgenommen hat, weil seit WEG 2002 auch an solchen Objekten Wohnungseigentum begründet werden kann und dem Eigentümer einer Substandardwohnung die Standardanhebung erleichtert werden sollte.

<sup>77</sup> So methodisch völlig zu Recht *Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> WEG § 16 Rz 42.

<sup>78</sup> So auch *Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> WEG § 16 Rz 43; *Riss*, wobl 2015, 382, nach dem deshalb elektrotechnische Vorarbeiten an Teilen der gesamten Verbraucheranlage (zB Überprüfung der Durchgängigkeit des Schutzleiters) die Voraussetzungen des § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 erfüllt.

<sup>79</sup> Vgl ErläutRV 240 BlgNR 13. GP 17.

<sup>80</sup> So zu Recht *Hausmann/Riss* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 4 MRG Rz 14.

erneuerbaren Energieträgern als Antriebsenergie für Elektrofahrzeuge erhältlich ist.<sup>81</sup> Damit sollte ausreichend klargestellt sein, dass die Errichtung von elektrischen Leitungen zur normalen Ausstattung gehört, falls damit eine Ladestation für Elektrofahrzeuge verbunden werden soll. Die Ausübung des Änderungsrechts dient also dazu, dass im Bestandsbau die nicht vorhandenen Anschlussmöglichkeiten kompensiert werden, die im Neubau mittlerweile bereits Standard sind.

**30.** Erfasst ist auch die Errichtung der Wallbox, die in ihrer einfachsten Form ja – entgegen dem aufwändig klingenden Anglizismus – keine andere technischen Funktionen erfüllt als eine gewöhnliche Steckdose, indem sie die Steckverbindung für das Ladekabel und die Verbindung zum Stromnetz zur Verfügung stellt. Die Montage der Wallbox bietet mit anderen Worten die eigentliche Anschlussmöglichkeit und ist somit zwingender Bestandteil der elektrischen Leitungen. Es wäre eine unseres Erachtens höchst künstliche Aufspaltung in mehrere parallele Änderungsmaßnahmen,<sup>82</sup> wollte man etwa für die Montage der Wallbox zusätzlich verlangen, sie müsse verkehrsbüchlich sein oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen. Teleologisch ist dies nicht gerechtfertigt, weil die abgestuften Zulässigkeitsvoraussetzungen auch mit der Eingriffsintensität zu tun haben.<sup>83</sup> Die Wallbox ist nach dem bisher Gesagten aber völlig harmlos und man sollte wohl darauf achten, dass sich mit der Rede von „Elektrozapfsäulen“ oder „Stromtankstellen“ kein – technisch völlig falsches – Bild in den Köpfen festsetzt. Die Ladestation kann natürlich auch technisch aufwendiger gestaltet werden, so dass im Einzelfall fraglich sein kann, ob ihre Errichtung noch als privilegierte Änderung gilt. Bei einer gewöhnlichen Wallbox oder einer Standladesäule in einfacher Ausführung stellt sich diese Frage aber nicht.

**31.** Die Umsetzung von Variante A ist daher im Ergebnis rechtlich als **einheitliche und privilegierte Änderungsmaßnahme** „Errichtung von Stromleitungen“ nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG zu qualifizieren. Es soll lediglich vom Wohnungszähler bis zur Wallbox am Kfz-Abstellplatz eine gewöhnliche und – wie gezeigt – bereits standardisierte **elektrische Anschlussmöglichkeit** errichtet werden.

---

<sup>81</sup> „Förderungsaktion E-Ladeinfrastruktur“ für 2017/2018 (abrufbar unter <https://www.wko.at/branchen/gewerbe-handwerk/elektro-gebaeude-alarm-kommunikation/Foerderungaktion-E-Ladeinfrastruktur.html>).

<sup>82</sup> Gegen eine künstliche Aufteilung einer Maßnahme in jeweils parallele „Änderungen“ bereits *Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 9 MRG Rz 13.

<sup>83</sup> Auch der OGH beurteilt die Abgrenzung zwischen § 16 Abs 2 Z 1 und 2 WEG nach teleologischen Kriterien, siehe OGH 5 Ob 21/12t immolex 2012/107 (*Hagen*).

**32.** Auch bei privilegierten Änderungen muss der Richter jedoch weiterhin die **allgemeinen Voraussetzungen** nach Z 1 leg cit prüfen.<sup>84</sup> Das folgt etwas umständlich aus dem Wortlaut von § 16 Abs 2 Z 2 WEG, wonach die privilegierten Änderungen „aus diesem Grund“ nicht untersagt werden können, grammatikalisch kann sich die Vorschrift damit allein auf die Voraussetzungen nach dieser Ziffer beziehen. Es ist daher nur die halbe Wahrheit, wenn in manchen Stellungnahmen behauptet wird, dass die Installation von Stromleitungen zur Versorgung von E-Ladestationen ein privilegiertes Vorhaben sei, das „jedenfalls nicht untersagt werden kann“. Der Richter könnte nämlich immer noch zum Ergebnis kommen, dass die Errichtung der E-Ladestation die schutzwürdigen Interessen der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigt. Der OGH betont in stRsp, dass bei der Zulässigkeit von Änderungen auf den Einzelfall abzustellen sei, wobei alle in Betracht kommenden Umstände der Interessenbeeinträchtigung zu berücksichtigen sind.<sup>85</sup> Nur in Ausnahmefällen ist zu berücksichtigen, dass künftig auch andere Wohnungseigentümer ähnliche Änderungen anstreben („Beispielwirkung der Änderung“).<sup>86</sup>

**33.** Festzuhalten ist allerdings, dass eine Änderung des WE-Objekts zur Errichtung von E-Ladestationen – hier bezogen auf Variante A – in der Regel wohl gute Chancen auf eine richterliche Genehmigung hat, zumal dem Änderungsrecht nur die **wesentliche Beeinträchtigung von schutzwürdigen Interessen anderer Wohnungseigentümer** entgegensteht.<sup>87</sup> Zumindest als Indiz für die Genehmigungsfähigkeit lässt sich schon darauf hinweisen, dass die Errichtung von E-Ladestationen in keinem Bundesland eine baurechtliche Bewilligung erfordert,<sup>88</sup> zum Teil sind sie nicht einmal anzeigepflichtig oder auch vom Anwendungsbereich des Baurechts ausgenommen, mag auch die baurechtliche Zulässigkeit allein noch keine Duldungspflicht der anderen Wohnungseigentümer begründen.<sup>89</sup> Gegen eine erhebliche Interessenbeeinträchtigung spricht zudem, dass Ladestationen keine Immissionen verursachen (Lärm, Rauch etc.); genauso sind mögliche Belästigungen durch Bauarbeiten wohl im Normalfall zu vernachlässigen, weil im Haus nur

---

<sup>84</sup> Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> II § 16 WEG Rz 32, 38; Sammer in Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017, 234.

<sup>85</sup> OGH RIS-Justiz RS0083309.

<sup>86</sup> OGH 5 Ob 228/03w wobl 2004/24 (Call); Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 16 WEG Rz 27 mwN.

<sup>87</sup> OGH 5 Ob 20/84 JBI 1985, 683; RIS-Justiz RS0083236; zu dieser Erheblichkeitsschwelle siehe auch Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> WEG § 16 Rz 26 mwN.

<sup>88</sup> Siehe den Leitfaden „Genehmigungsverfahren Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge“ des BMVIT, abrufbar unter [https://www.bmvit.gv.at/verkehr/elektromobilitaet/downloads/eTankstelle\\_leitfaden\\_private.pdf](https://www.bmvit.gv.at/verkehr/elektromobilitaet/downloads/eTankstelle_leitfaden_private.pdf).

<sup>89</sup> Vgl nur OGH 5 Ob 82/95 wobl 1996/23 (Markl); 5 Ob 208/11s immolex 2012/79 (Maier-Hülle).

die Stromleitungen verlegt werden müssen.<sup>90</sup> Zwar richtet sich der Umfang der Bauarbeiten nach der erforderlichen Leitungslänge, und bei Oberflächenstellplätzen sind allenfalls Grabungsarbeiten erforderlich. Dass damit bereits wesentliche Interessen der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden, scheint dennoch unwahrscheinlich.

**34.** Ferner dürften bei der Errichtung von Ladestationen auch die praktisch häufigsten Gründe nicht einschlägig sein, die sonst schutzwürdige Interessen der anderen Eigentümer verletzen. Ausschließen kann man wohl, dass E-Ladestationen die **äußere Erscheinung des Hauses** beeinträchtigen könnten; und zwar im Sinne einer Verschlechterung des (optischen) Erscheinungsbilds des Gesamtbauwerks.<sup>91</sup> Genauso ist keine **Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen** ersichtlich, da die Errichtung von Ladestationen international genormt ist (zB ÖNORM EN 61851) und daher bei fachgerechter Ausführung ausreichende technische Vorkehrungen vor Personen- oder Sachschäden bieten (Stromschlag etc.).

**35.** Denkbar ist allenfalls der Einwand, dass die **künftige Nutzung eines anderen WE-Objekts beeinträchtigt** wird. In 5 Ob 71/09s hat der OGH die „Einhausung“ eines Kfz-Abstellplatzes abgelehnt, wenn dadurch der benachbarte Abstellplatz nur erschwert benutzt werden kann.<sup>92</sup> Eine vergleichbare Beeinträchtigung von Nachbarparkplätzen ist aber bei E-Ladestationen nicht zu befürchten, zumal sie in der Regel ohnehin in Garagen errichtet werden sollen. Schließlich droht auch keine **nachteilige Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen des Hauses**; etwa durch eine drohende Überlastung von Gemeinschaftseinrichtungen.<sup>93</sup> Die elektrischen Kapazitäten der Wohnhausanlage werden durch die E-Ladestation nämlich für den momentanen Gebrauch nicht zum Nachteil der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigt; sie können weiter beliebig viele elektronische Geräte in ihrem Haushalt verwenden.

**36.** Was sich aber tatsächlich verringert, ist die **Reserveleistung des Hausanschlusses**. Damit ist es unter Umständen schwieriger, in der Zukunft eine Paketlösung nach dem Vorbild von Variante C in der betreffenden Wohnanlage umzusetzen, ohne zugleich die **Zuleitung zu verstärken**. Dies wäre freilich eine wesentliche Erweiterung der elektrischen Anlage iSd § 1 Abs 4 Z 2 ETG und würde damit erhebliche Kosten verursachen, weil nach § 6 ETG dabei

---

<sup>90</sup> Zu diesem Kriterium OGH 5 Ob 101/06y immolex 2006/136 (*Prader*).

<sup>91</sup> Siehe dazu OGH RIS-Justiz RS0043718; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> II § 16 WEG Rz 24 f mwN.

<sup>92</sup> OGH 5 Ob 71/09s immolex 2010/5 (*Prader*), mit Verweis auf ein schuldrechtliches (Mit-)Benützungsrecht, das der Antragsteller dem Eigentümer des Nachbarparkplatzes konkludent eingeräumt habe.

<sup>93</sup> Vgl *Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 16 WEG Rz 38.

jene verbindlichen elektrotechnischen Normen elektrotechnischen Referenzdokumente einzuhalten sind, die im Zeitpunkt des Ausführungsbeginnes solcher Arbeiten in Kraft stehen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass der Richter dies bei seiner Beurteilung berücksichtigt. Um dem schon vorderhand zu begegnen, könnte der Wohnungseigentümer in seinem Antrag die Teilnahme an einem späteren Lastmanagement zusagen, wodurch es einen größeren Spielraum gibt, bevor die Reserveleistung ausgereizt ist. Ob diese Zusage eine rechtswirksame und durchsetzbare Pflicht des Wohnungseigentümers zur Teilnahme am Lastmanagement begründet, scheint aber fraglich.

### 5.3.3 Änderungsrecht des Wohnungseigentümers bei obligatorischer Zuordnung des Kfz-Abstellplatzes

**37.** An Kfz-Abstellplätze muss nicht zwingend Wohnungseigentum begründet werden, sie sind dann (gewidmete) allgemeine Teile der Liegenschaft. Um eine dauerhafte Benützung der Abstellplätze durch einzelne Wohnungseigentümer zu gewährleisten, werden gewöhnlich Benützungsvereinbarungen durch schriftliche Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer (§ 17 WEG) oder Mietverträge abgeschlossen. Die Vermietung von Kfz-Abstellplätzen im gemeinschaftlichen Eigentum gehört zu den **Verwaltungsagenden**, unabhängig davon, ob der Stellplatz an hausfremde Personen oder an Miteigentümer der Liegenschaft vermietet wird.<sup>94</sup> Der Mietvertrag wird daher mit der **Eigentümergeinschaft** abgeschlossen; er unterliegt dem **ABGB**, teilweise bestehen aber WEG-gefärbte Sondervorschriften (zur Kündigung siehe § 28 Abs 2 WEG).

**38.** Möchte der Wohnungseigentümer eine Ladestation auf dem gemieteten Kfz-Abstellplatz errichten, ist die rechtliche Ausgangslage zu jener bei einer dinglichen Zuordnung zwar vergleichbar, im Detail gibt es aber Unterschiede. Nichts ändert sich an der **grundsätzlichen Anwendbarkeit des Änderungsrechts** nach § 16 WEG. Denn nach herrschender Ansicht werden auch jene Maßnahmen **per analogiam** als Änderung iSd § 16 Abs 2 WEG qualifiziert, die ein Wohnungseigentümer auf allgemeinen Liegenschaftsteilen vornehmen möchte, die ihm durch eine Benützungsregelung zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen sind.<sup>95</sup> Das Änderungsrecht „überlagert“ damit auch allfällige Benützungsregelungen. Ob der Wohnungseigentümer bereits ein Benützungsrecht an dem allgemeinen Teil der

---

<sup>94</sup> Siehe nur *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> II § 28 WEG Rz 18.

<sup>95</sup> Vgl. OGH 5 Ob 299/99b immolex 2000/105: Genehmigung eines Flugdaches mit angebautem Holz- und Geräteschuppen für zwei auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft gelegene PKW-Abstellplätze; ferner 5 Ob 28/05m immolex 2005, 247; RIS-Justiz RS0083108 (T1); *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> II § 16 WEG Rz 18; *Sammer* in Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017, 211; krit zur Analogie *Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> WEG § 16 Rz 22.

Liegenschaft hat, ist aber für die Anwendbarkeit von § 16 Abs 2 WEG nicht ausschlaggebend.<sup>96</sup> Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Judikatur keine völlig einheitliche Linie verfolgt: In 5 Ob 232/01f wollte der OGH den Ausbau eines Dachbodens nicht nach dem (heutigen) § 16 Abs 2 WEG beurteilen, weil er darin keine Änderung des WE-Objekts sah.

**39.** Fraglich ist, wie sich das Änderungsrecht zu einem Mietvertrag über den Kfz-Abstellplatz verhält, den der Wohnungseigentümer mit der Eigentümergemeinschaft abgeschlossen hat. Angelehnt an die Judikatur zu Benützungsvereinbarungen wird man ebenfalls davon ausgehen müssen, dass das Änderungsrecht den Mietvertrag überlagert und daher der Anwendbarkeit von § 16 Abs 2 WEG nicht entgegensteht. Eine „Pflichtenkollision“ droht in der Regel nicht, weil geringfügige bauliche Änderungen am Bestandgegenstand nach § 1098 ABGB vom vertraglichen Nutzungsrecht gedeckt sind (unten 6.5.1). Das Aufstellen und Verkabeln der Wallbox am Kfz-Abstellplatz – mehr ist für das eigentliche Bestandobjekt nicht erforderlich – ist ohne Zweifel kein besonders schwerwiegender Eingriff. Ferner wird der Bestandvertrag in der Regel bereits dahin zu verstehen sein, dass der Bestandnehmer in seinen Individualrechten, die ihm kraft seiner Stellung als Wohnungseigentümer zukommen, nicht beschränkt werden möchte (§§ 914 f ABGB). Ob vertragliche Einschränkungen des Änderungsrechts überhaupt möglich sind, ist ohnehin zweifelhaft.<sup>97</sup>

**40.** Ein obligatorisches Nutzungsverhältnis kann – anders als ein dingliches – auch geändert oder beendet werden, namentlich durch Kündigung. Der Kfz-Abstellplatz ist dann wieder ein herkömmlicher allgemeiner Teil der Liegenschaft, an dem sämtlichen Miteigentümern Teilhaberrechte zustehen. Dazu gehört auch die E-Ladestation. Eine Wiederherstellung des früheren Zustands ist indes nach § 1109 ABGB vorgesehen; der Wohnungseigentümer muss somit die E-Ladestation wieder entfernen. Die Vorschrift ist dispositiv, abweichende Änderungen im Mietvertrag über den Kfz-Abstellplatz sind damit zulässig. Die Zustimmung des Bestandgebers – hier der Eigentümergemeinschaft – zur Änderung des Bestandobjekts ist jedoch **keine stillschweigende Vereinbarung**, dass der veränderte Zustand auch nach Ende des Bestandverhältnisses belassen werden kann.<sup>98</sup> Bei Benützungsvereinbarungen gibt es keine vergleichbaren gesetzlichen Vorgaben. Nach *Vonkilch* soll der Richter aber bei der Interessenabwägung im Rahmen des Änderungsrecht berücksichtigen, ob für den Fall der Beendigung des Sondernutzungsrechts der geänderte Zustand objektiv vorteilhaft ist

---

<sup>96</sup> Ausdrücklich OGH 5 Ob 236/11h immolex 2012/80 (*Neugebauer-Herl*).

<sup>97</sup> Nur sehr eingeschränkt zulässig etwa nach OGH 5 Ob 84/04w immolex 2004/12: Einschränkung im WE-Vertrag; vgl auch *Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 16 WEG Rz 11 mwN.

<sup>98</sup> Vgl *Pesek* in Schwimann/Kodek<sup>4</sup> V § 1109 Rz 19 mwN.

oder zumindest sichergestellt ist, dass die Rückführung in den ursprünglichen Zustand keine Kosten für die Gemeinschaft verursacht.<sup>99</sup>

#### **5.3.4 Erhöhter Strombezug und Anfrage beim Netzbetreiber**

41. Durch die Erweiterung der Leitungen und die Anspeisung der Wallbox an den Wohnungszähler kommt es zu einem erhöhten Stromverbrauch. Das ist kein spezifisch wohnrechtliches Problem. Es empfiehlt sich aber natürlich, dass der Wohnungseigentümer zuvor seinen Stromanbieter kontaktiert und mit ihm mögliche Vertragsanpassungen und/oder Tarifänderungen abklärt.

42. Allenfalls hat der Wohnungseigentümer durch Anfrage beim Netzbetreiber zu prüfen, ob bei einem gleichzeitigen Laden mehrerer Elektrofahrzeuge (zB in den Abend- und Nachtstunden) genügend Leistungsreserven im Stromnetz zur Verfügung stehen.

### **5.4 Umsetzung von Variante B**

#### **5.4.1 Ausgangspunkt – Übertragbarkeit der Ergebnisse aus Variante A**

43. Technisch unterscheidet sich Variante B von A hauptsächlich dadurch, dass ein neuer, zusätzlicher Zählerverteiler – am besten in zentraler Lage – zu errichten ist. Rechtlich folgen daraus nur geringe Abweichungen im Vergleich zu Variante A:

44. Soll Variante B durch einzelne Wohnungseigentümer im Individualinteresse umgesetzt werden, kann er diese Änderung nach § 16 WEG durchsetzen. Die bereits dargestellten Grundsätze zur Zulässigkeit, prozessualen Durchsetzbarkeit und den Kriterien der Interessenabwägung sind grundsätzlich auf Variante B übertragbar.

#### **5.4.2 Errichtung eines neuen Zählerverteilers als privilegierte Maßnahme iSd § 16 Abs 2 Z 2 WEG?**

45. Fraglich könnte allenfalls sein, ob sich die Errichtung des zusätzlichen Zählerverteilers noch als privilegierte Maßnahme unter die „Errichtung von Stromleitungen“ iSd § 16 Abs 2 Z 2 WEG subsumieren lässt. Auch insofern ist aber ein großzügiges Verständnis geboten, weil es kaum einen Unterschied macht, ob die Stromleitung an einen bereits vorhandenen Zähler angebunden wird oder zunächst ein neuer Zählerverteiler sowie ein neuer Zählpunkt errichtet werden, und die Leitung dann von dieser Zählleinrichtung an die Wallbox angebunden wird. Es wurde bereits dargelegt, dass bei systematisch-teleologischer Interpretation auch die

---

<sup>99</sup> Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 16 WEG Rz 22.

Umgestaltung von Versorgungsleitungen eine privilegierte Änderung ist, wenn sie den Erfordernissen der „Haushaltsführung“, also den konkreten Interessen des änderungswilligen Wohnungseigentümers dient (oben 5.3.2). Als Umgestaltung in diesem Sinn lässt sich auch die Errichtung eines neuen Zählerverteilers und Zählpunkts verstehen. Technisch ist diese Variante der Elektroinstallation unseres Erachtens daher ebenfalls von § 16 Abs 2 Z 2 WEG erfasst.

#### 5.4.3 Besonderheiten bei der „E-Mobilitätsgemeinschaft“

46. Bereits erwähnt wurde die Möglichkeit, dass sich mehrere Wohnungseigentümer zu einer „E-Mobilitätsgemeinschaft“ zusammenschließen, um damit zu erreichen, dass die Benützung der Ladeinfrastruktur keinen anderen Teilhabern offensteht (oben 5.2.1). In 5 Ob 36/16d hat der OGH einen nachträglichen Lifteinbau als Änderung qualifiziert, weil die Antragsteller die Maßnahme auf eigene Kosten und zur ausschließlichen Nutzung durch die „Liftgemeinschaft“ planten. Grundlage war eine interne Vereinbarung der änderungswilligen Wohnungseigentümer. Die Kosten der Errichtung, Erhaltung, Erneuerung und des Betriebs sollten von der Liftgemeinschaft getragen werden. Vorgesehen war auch, dass jene Miteigentümer, die nicht Teil der Liftgemeinschaft seien, auch keine Kosten zu zahlen hätten; diese Miteigentümer könnten sich aber noch zu einem späteren Zeitpunkt in die Liftgemeinschaft „zu fairen und bereits festgelegten“ Bedingungen einkaufen.

47. Sollte jedoch keine einstimmige Vereinbarung über derartige Maßnahmen zwischen den Wohnungseigentümern zustande kommen, scheint die Rechtslage trotz der Entscheidung unsicher. So ist schon fraglich, wie sich die Lift- oder eben E-Mobilitätsgemeinschaft die Sondernutzung an den neu geschaffenen Liegenschaftsteilen bereits vorab rechtlich sichern kann. Das Änderungsverfahren ist dazu nicht geeignet, weil der Richter dort nur das Vorliegen einer Änderung und deren Genehmigungsfähigkeit beurteilt, und zwar unabhängig davon, ob der Antragsteller schon ein Benützungsrecht am betreffenden Liegenschaftsteil hat.<sup>100</sup> In 5 Ob 54/02 konnte der OGH noch mit einer schon vorweg erfolgten **schlüssigen Überlassung der Sondernutzung** an den benötigten Hausteilen argumentieren, die den kostentragungswilligen Miteigentümern eingeräumt worden sei.<sup>101</sup> Diese Möglichkeit besteht aber nicht mehr, da seit dem WEG 2002 eine vertragliche Benützungsregelung nach § 17 Abs 1 WEG **Schriftlichkeit** erfordert. Die änderungswilligen Wohnungseigentümer müssen daher wohl zusätzlich zur Duldung der Änderung (§ 52 Abs 1 Z 2 WEG) auch eine gerichtliche Benützungsregelung nach § 17 Abs 2 WEG iVm § 52 Abs 1 Z 3 WEG

<sup>100</sup> So ausdrücklich OGH 5 Ob 235/09h MietSlg 62.423: Lifteinbau.

<sup>101</sup> Vgl OGH 5 Ob 54/02f wobl 2003/120: Lifteinbau.

beantragen.<sup>102</sup> Dazu passt, dass die Errichtungskosten ohnehin bereits eine maßgebliche Rolle in der Judikatur spielen, wenn es um Inhalt und Zuweisung einer gerichtlichen Benützungsregelung geht.<sup>103</sup> Sonst wäre das völlig unplausible Ergebnis denkbar, dass die Errichtungskosten nach § 16 WEG zwar von der „E-Mobilitätsgemeinschaft“ zu tragen wären, die anderen Wohnungseigentümer aber an den neuen allgemeinen Teilen ein „Gratisbenutzungsrecht“ hätten. Das wollte der OGH schon in 5 Ob 54/02k mit der Konstruktion der schlüssigen Zuweisung der Sondernutzung vermeiden.

**48.** Änderungswillige Wohnungseigentümer sehen in der Praxis zumeist vor, dass sich andere Miteigentümer noch zu einem späteren Zeitpunkt in die „Nutzungsgemeinschaft“ einkaufen können.<sup>104</sup> Der Sachverhalt in 5 Ob 36/16d ist insofern also durchaus repräsentativ für das nachvollziehbare Interesse von änderungswilligen Wohnungseigentümern, dass die Kostenlast zumindest in Zukunft abgedeckt wird. Das bedeutet einerseits, dass sich kein Miteigentümer an den Kosten beteiligen muss, andererseits, dass die Benützung der Anlage von einer Kostenbeteiligung abhängig **gemacht werden darf**.<sup>105</sup>

**49.** Es stellt sich aber die Frage, ob änderungswillige Wohnungseigentümer auch vorsehen **müssen**, dass sich künftig andere Teilhaber in die Änderungsgemeinschaft einkaufen können. Das ist unseres Erachtens nicht der Fall. Vielmehr soll die Maßnahme ja gerade dem individuellen Interesse des/der Änderungsberechtigten dienen, weshalb es durchaus konsequent ist, andere Wohnungseigentümer ausnahmslos von der Nutzung auszunehmen, jedenfalls solange die mit der Änderung korrespondierende Benützungsregelung aufrecht ist. Steht nämlich umgekehrt die künftige Nutzung und/oder Erweiterung des neuen Zählerverteilers jedem Wohnungseigentümer gegen Kostenbeteiligung frei, könnte die Einordnung als Verfügungsmaßnahme fraglich sein, weil und sofern dann bereits die bauliche Verbesserung dem gemeinschaftlichen Interesse aller Wohnungseigentümer dient. Ob es sich damit auch schon um eine **Gemeinschaftsanlage** handelt, hängt davon ab, ob man hierfür noch zusätzlich einen **wohnungseigentumsrechtlichen Widmungsakt** verlangt.<sup>106</sup>

---

<sup>102</sup> Zur vergleichbaren Problematik iZm Verwaltungsmaßnahmen, für die eine vorherige Benützungsregelung notwendig ist, siehe *Löcker* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 29 WEG Rz 17a mwN; ferner *H. Böhm* in Kletečka/Schauer, ABGB-ON<sup>1.01</sup> §§ 834, 835 Rz 35, der völlig zu Recht darauf hinweist, dass die Zuweisung neu entstandener Räumlichkeiten in die Sondernutzung des Einzelnen als Benützungsvereinbarung in der Folge der Einstimmigkeit oder der Entscheidung des Außerstreitrichters bedürfe.

<sup>103</sup> *Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 17 WEG Rz 32 mit zahlreichen Nachweisen.

<sup>104</sup> So etwa in OGH 5 Ob 130/08s immolex 2009/45 (*Prader*).

<sup>105</sup> So ausdrücklich für den Lifteinbau OGH 5 Ob 54/02f wobl 2003/120; ebenso 5 Ob 10/13a MietSlg 65.498.

<sup>106</sup> So etwa *E. M. Hausmann* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 32 WEG Rz 14a, anders im MRG, wo es nur darauf ankommt, dass es jedem Mieter rechtlich freisteht, die Anlage – gegen Beteiligung an den

#### 5.4.4 Besonderheiten bei der Qualifikation als Verwaltungsmaßnahme

**50.** Je nach Sach- und Interessenlage kann Variante B auch als **Verwaltungsmaßnahme** qualifiziert umgesetzt werden (oben 5.2.4). Das Problem einer möglichen Sondernutzung stellt sich dann nicht. Die Errichtung der Ladeinfrastruktur dient als Verwaltungsmaßnahme vielmehr definitionsgemäß dem gemeinschaftlichen Interesse aller Wohnungseigentümer. Umgesetzt wird die Maßnahme daher auch durch einen **Beschluss der Wohnungseigentümer**, welcher der Eigentümergemeinschaft zugerechnet wird.

**51.** Die Beschlusserfordernisse richten sich nach **§ 29 WEG**, weil die Umsetzung der Variante B – wohl unzweifelhaft – auf eine „**nützliche Verbesserung**“ sowie eine „**über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderung**“ von allgemeinen Liegenschaftsteilen hinausläuft. Die Errichtung des zusätzlichen Zählerverteilers schafft nämlich die Voraussetzungen für die neue Ladeinfrastruktur und soll daher den Ausstattungszustand der Liegenschaft verbessern. Ausschlaggebend ist vor allem, dass nicht bereits bestehende Versorgungsleitungen **repariert** werden sollen und die Maßnahme daher keinem **Erhaltungszweck** dient. In diesem Sinn hat der OGH die Trennung bisher gemeinsamer Versorgungs- und Entsorgungsleitungen zweier Wohnungseigentumsanlagen als eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung beurteilt; diese Leitungen hatten nach den Feststellungen „seit über 10 Jahren klaglos funktioniert“ und es hat auch sonst „kein Umstand gegen einen rechtlich möglichen Weiterbestand der Versorgungssituation“ gesprochen.<sup>107</sup> Maßgeblich sei – so der OGH –, dass (bauliche) Veränderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft vorgenommen werden sollen, die vornehmlich keinem Erhaltungszweck dienen würden, weil die Aufrechterhaltung des bestehenden Zustands faktisch und rechtlich möglich sei.

**52.** Die Errichtung des zusätzlichen Zählerverteilers ist daher auch **keine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung iSd § 28 WEG**.<sup>108</sup> Zu beachten ist zwar, dass § 28 WEG auf den mietrechtlichen – „dynamischen“ – Erhaltungsbegriff des § 3 MRG verweist und dadurch die ordentliche Verwaltung zu Lasten der außerordentlichen Verwaltung ausgedehnt wird. So hat der OGH etwa ausgesprochen, dass es zum heute üblichen Standard einer elektrischen

---

Kosten des Betriebes – zu benützen, vgl OGH 5 Ob 2157/96h; 3 Ob 367/97k MietSlg 50.184: Hauptzähler als mögliche Gemeinschaftsanlage; RIS-Justiz RS0069987.

<sup>107</sup> OGH 5 Ob 159/02x wobl 2003/57 (*Call*); zust *Riss*, wobl 2015, 378 f; ferner *Löcker* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 29 WEG Rz 15.

<sup>108</sup> Daneben gibt es auch „wichtige Veränderungen“ iSd §§ 834, 835 ABGB (sog „Trias der Verwaltungssagenden“, vgl *Terlitz*, wobl 2011, 188; *Löcker* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 28 WEG Rz 20, § 29 WEG Rz 12, 16), die allerdings außergewöhnlichen Rechtsgeschäften vorbehalten sind, wovon bei der Errichtung eines Zählerverteilers keine Rede sein kann.

Anlage gehört, dass eine Wohnung nicht nur beleuchtet, sondern auch die heute in einem Haushalt üblichen Elektrogeräte (wie zB Waschmaschine, Geschirrspüler, Kühlschrank, Bügeleisen oder Fernseher) gleichzeitig benutzt werden können.<sup>109</sup> Reicht die Anschlussleistung nicht aus, handelt es sich bei der Abhilfe – konkret durch Verlegung einer zusätzlichen Steigleitung – um eine Erhaltungsarbeit iSd § 3 MRG. Das bedeutet aber per se noch keine Verpflichtung zur permanenten Modernisierung der zu erhaltenden Hausteile und Anlagen. Ungeschriebene, aber mittlerweile von der stRsp<sup>110</sup> anerkannte Voraussetzung jeder Erhaltungspflicht iSd § 3 MRG ist die Schadensgeneigtheit oder Reparaturbedürftigkeit der Einrichtung/Anlage. Damit ist es wohl auch ausgeschlossen, dass die **zusätzliche Errichtung eines Zählerverteilers zur Bereitstellung von Elektromobilität** als – sofern man dies voraussetzt – **heute üblicher Standard** schon aus diesem Grund als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung qualifiziert werden kann.

**53.** Für einen wirksamen Beschluss reicht zwar die **einfache Mehrheit** der Stimmen, die Willensbildung nach § 29 WEG ist aber durch einen **starken Minderheitenschutz** charakterisiert. Die überstimmte Minderheit kann den Beschluss aus den in § 29 Abs 2 WEG genannten inhaltlichen Gründen grundsätzlich innerhalb von **drei Monaten anfechten**. Zu nennen ist etwa der Anfechtungsgrund nach § 29 Abs 2 Z 1 WEG, wonach die Maßnahme den/die Antragsteller nicht übermäßig beeinträchtigen darf. Dieser Anfechtungsgrund wird bei Variante B kaum einschlägig sein, weil an möglichen Nachteilen maximal eine mögliche höhere Kostenbelastung (zB Betriebskosten) denkbar wäre. Bei der bloßen Errichtung des Zählerverteilers fallen derartige Kosten aber – wenn überhaupt – nicht nennenswert ins Gewicht.

**54.** Je nach finanzieller Situation könnte der Anfechtungsgrund nach § 29 Abs 2 Z 2 WEG vorliegen, falls die Kosten der Veränderung **nicht in der Rücklage gedeckt** sind. Soweit die Rücklage die Gesamtkosten der Maßnahme nicht trägt, kann die Mehrheit den Beschluss noch „retten“, indem sie sich bereit erklärt, den **Fehlbetrag zu übernehmen** (§ 29 Abs 3 Fall 1 WEG). Das setzt freilich für Wohnungseigentümer einen gewissen Anreiz, zunächst gegen die Maßnahme zu stimmen und – falls sie doch von der Mehrheit angenommen wird – den Beschluss zur Errichtung der Ladeinfrastruktur anzufechten, und zwar in der Hoffnung, dass sich die Mehrheit nachträglich noch bereit erklärt, den Fehlbetrag zu übernehmen. Dies würde eine kostengünstige Versorgung des eigenen Kfz-Stellplatzes ermöglichen, weil dann

---

<sup>109</sup> OGH 5 Ob 210/01w wobl 2002/30 (*Call*).

<sup>110</sup> OGH 5 Ob 106/08m wobl 2009/34 (*Riss*); 5 Ob 271/08a immolex 2009/127 (*Karauscheck*); 5 Ob 136/13f wobl 2014/23; RIS-Justiz RS0069944 (T8; T11); RS0116139 (T10); RS0114109 (T5); RS0116998.

nur mehr die Leitungsanbindung der Wallbox an die Zählerinrichtung erforderlich ist. Das ist als Ausprägung des Minderheitenschutzes im WEG de lege lata aber hinzunehmen.

**55.** Natürlich besteht umgekehrt aber auch kein Zwang, die Rücklage auszuschöpfen, weshalb die Mehrheit freiwillig den durch die Rücklage gedeckten Anteil übernehmen kann.<sup>111</sup> Unbedenklich ist der auf die Minderheit wirkende Einfluss einer Kostenübernahme, für die Maßnahme zu stimmen („Stimmenkauf“).<sup>112</sup> Alternativ kann eine **Maßnahme der Verbesserung** ungeachtet der fehlenden Kostendeckung und auch ohne Kostenübernahme der Mehrheit gerettet werden, wenn sie **allen Wohnungseigentümern eindeutig zum Vorteil** gereicht (§ 29 Abs 3 Fall 2 WEG). Das könnte bei der Errichtung eines zusätzlichen Zählerverteilers der Fall sein, hängt aber naturgemäß von den Umständen des Einzelfalls ab. Die Wertsteigerung der Liegenschaft ist jedenfalls ein zu berücksichtigender Vorteil.

**56.** Unklar ist jedoch, welche technischen Umbauarbeiten genau als Verwaltungsmaßnahme durchgeführt werden könnten. Praktisch wäre es am einfachsten, wenn im Beschluss zunächst die Errichtung eines zusätzlichen Zählerverteilers in zentraler Lage vorgesehen ist; und auch für jeden Wohnungseigentümer, der bereits eine Wallbox auf seinem Stellplatz errichten möchte, die neuen Zählpunkte und/oder die Wallbox-Anspeisung für deren Stellplätze „in einem Aufwasch“ mitbeschlossen werden. Das wäre wohl (noch) eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung nach § 29 WEG.<sup>113</sup> Zugleich könnte die Hausverwaltung durch den Beschluss ermächtigt werden, die Nachrüstung „auf Abruf“ auch für andere Stellplätze durchzuführen, falls ein Wohnungseigentümer erst künftig eine Wallbox auf seinem Stellplatz errichten möchte. Dieser weitere Vollzug wäre wiederum eine Maßnahme der **ordentlichen Verwaltung**, weil die Eigentümergemeinschaft über die Veränderung der Liegenschaft bereits ordnungsgemäß entschieden hat;<sup>114</sup> der Verwalter könnte daher insofern selbstständig handeln und die Nachrüstung ohne erneute Befassung der Wohnungseigentümer durchführen.

---

<sup>111</sup> Vgl *Löcker* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 29 WEG Rz 37.

<sup>112</sup> OGH 5 Ob 43/03i wobl 2003/160 (zust *Call*).

<sup>113</sup> Während nicht davon auszugehen ist, dass damit iSv *Terlitz* (massiv) in Interessen und damit das Anteilsrecht eines Einzelnen eingegriffen wird, ist – vor allem bei mangelndem Gemeinschaftsinteresse – dennoch nicht auszuschließen, dass diese baulichen Maßnahmen bereits die Grenze zur Sachverfügung iSd § 828 ABGB überschreiten, vgl OGH 1 Ob 47/04p immolex 2005/11: bleibende Substanzveränderung durch die Verlegung unterirdischer Rohrleitungen; OGH vom 29.8.2017, 5 Ob 44/17g: Errichtung einer Steinschichtung am Böschungsfuß; *Löcker* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 29 WEG Rz 14: Keine Verfügung bei Um- und Ausbau allgemeiner Teile, sondern nur bei Neu- oder Zubau von Räumen.

<sup>114</sup> Vgl *Löcker* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 28 WEG Rz 36.

**57. Faktisch** ist allerdings zu bedenken, dass die Reserveleistung des Hausanschlusses kaum einmal ausreichen wird, damit alle Wohnungseigentümer ihre Elektrofahrzeuge künftig versorgen können. Will die Eigentümergemeinschaft die hohen Kosten der Leistungserhöhung vermeiden, muss daher im Beschluss vorgesehen sein, dass die Nachrüstung nur im Rahmen der **vorhandenen Leistungsreserve** durchgeführt werden kann. Es muss daher ein Mechanismus gefunden werden, der Streitigkeiten zwischen den potentiell interessierten Wohnungseigentümern vorbeugt (zB durch ein First-Come-First-Serve-Prinzip).

**58. Rechtlich** dient ein Beschluss, der die bereits vorhandenen Stellplätze mit Ladestationen ausrüstet, in weiten Teilen den **individuellen Interessen** des Wohnungseigentümer(s), und zwar all jene technischen Arbeiten ab dem Zählerverteiler, die bereits unmittelbar der Aufrüstung von zuordenbaren Kfz-Abstellplätzen dienen. Der OGH hat nun aber betont, dass es zur Beschlussanfechtung legitimiert, wenn (Teil-)Maßnahmen, die jeweils unterschiedliche Interessen verwirklichen, in einem untrennbaren Zusammenhang stehen und derart miteinander verbunden sind, dass sie nur gemeinsam oder gar nicht umgesetzt werden sollen („**einheitlicher Beschlussgegenstand**“).<sup>115</sup> In der Entscheidung war daher ein Beschluss anfechtbar, obwohl eine der Teilmaßnahmen isoliert betrachtet als Angelegenheit der Verwaltung hätte qualifiziert werden können (oben 5.2.1). Die Entscheidung betraf zwar keine alltägliche Konstellation, sie könnte aber auch auf die Errichtung von E-Ladestationen übertragen werden. Dort ließe sich zwar die Errichtung des neuen Zählerverteilers einem Gemeinschaftsinteresses zuordnen und könnte daher von der Eigentümergemeinschaft *per se* als Verwaltungsmaßnahme beschlossen werden, für die Anspeisung der Wallbox ist das aber unter Umständen zweifelhaft.

**59.** Der Beschluss ist daher vor einer erfolgreichen Anfechtung eher geschützt, falls sich die Verwaltungsmaßnahme in der Errichtung des neuen Zählerverteilers erschöpft und es von dort aus jedem Wohnungseigentümer selbst überlassen wird, ob er sich für die Errichtung der E-Ladestation **auf eigene Kosten** entscheidet. Für die Anbindung der jeweiligen Kfz-Stellplätze wären die interessierten Wohnungseigentümer damit individuell verantwortlich, allenfalls müssen sie dazu auf ihr Änderungsrecht nach § 16 WEG zurückgreifen.

---

<sup>115</sup> Vgl OGH 5 Ob 216/15y wobl 2017/77 (*Terlitz*); ähnlich 5 Ob 226/14t wobl 2015/126 (*Hinteregger/Dür*); zum einheitlichen Beschlussgegenstand eingehend 5 Ob 51/15h wobl 2016/96.

## 5.5 Umsetzung von Variante C

### 5.5.1 Ausgangspunkt – Einbindung des externen Ladestellenbetreibers

60. Variante C hat im Vergleich zu den Varianten A + B eine Sonderstellung, weil in die Umsetzung ein externer Ladestellenbetreiber eingebunden ist (sog „Paketlösung“). Die wohnrechtliche Kostentragung nach dem WEG wird daher durch Vertragsverhältnisse überlagert, etwa wenn sich der Ladestellenbetreiber zur Übernahme der Errichtungs-, Wartungs- und Erhaltungskosten verpflichtet und diese Kosten mitsamt eines „Aufschlags“ anschließend in die einzelnen (Bestand-)Verträge mit den Wohnungseigentümern einpreist (siehe noch unten 5.5.3). Damit sind allgemeine Aussagen zu dieser Variante schwierig. Einige wesentliche Faktoren bei der Ausgestaltung der Paketlösung sollen herausgegriffen werden.

61. Festzuhalten ist aber, dass die Einbindung eines liegenschaftsfremden Betreibers **nicht zwingend** ist. Denkbar ist auch eine Aufteilung dergestalt, dass die Eigentümergemeinschaft den Betrieb als „interne Ladestellenbetreiber“ selbst besorgt und bloß für gewisse Serviceleistungen (zB Lastmanagement) auf externe Unternehmen zurückgreift (zB sog „E-Mobility Provider“). Die folgenden Erwägungen sind dann zum Teil hinfällig.

### 5.5.2 Errichtung der Ladeinfrastruktur und Eigentumsverhältnisse

62. Im typischen Fall werden mehrere Wohnungseigentümer an einer Paketlösung interessiert sein und die Errichtung der Ladeinfrastruktur – selbst oder über die Hausverwaltung – initiieren, die vor allem auch auf die künftige Erweiterung ausgerichtet sein sollte. Wie viele Stellplätze jetzt und in Zukunft versorgt werden können, hängt von den Gegebenheiten auf der Liegenschaft ab. Damit liegt ein klares Gemeinschaftsinteresse vor, weshalb die Errichtung der Ladeinfrastruktur durch einen **Mehrheitsbeschluss gemäß § 29 WEG** umgesetzt werden kann. Insofern gilt das zu Variante B Gesagte. Auch bei Variante C stellt sich daher die Frage nach der zulässigen Reichweite des Beschlussgegenstands und der möglichen Auslastung des Hausanschlusses (oben 5.4.4). Die Umsetzung muss sich unter Umständen auf jene Maßnahmen beschränken, die dem Gemeinschaftsinteresse dienen, also etwa die Errichtung des **Zählerverteilers** und/oder der **Masterstation**. Damit könnte im Beschluss nicht vorgesehen werden, dass die Verkabelung und Errichtung der Infrastruktur bis zu den einzelnen Wallboxen vom Ladestellenbetreiber getragen wird. Wohnungseigentumsrechtlich ließe sich nämlich einwenden, dass damit nicht mehr (ausschließlich) Gemeinschaftsinteressen wahrgenommen werden. Es wäre dann für die Anspeisung der Wallbox an die dinglich zugeordneten Kfz-Abstellplätze eine nochmalige Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erforderlich; hilfsweise eine Änderung nach § 16 WEG.

**63.** Die Beschlussfassung wird erleichtert, wenn sich der externe Ladestellenbetreiber zur Übernahme der Errichtungskosten bereit erklärt. Ein derartiger „Kauf“ von Stimmen einzelner Wohnungseigentümern ist unbedenklich. Wichtig ist schließlich, dass im Beschlusstext **ausdrücklich vorgesehen** ist, dass die Eigentümergemeinschaft dem Ladestellenbetreiber gestattet, seinen eigenen Zählpunkt an den Zählerverteiler der Wohnungsanlage anzuschließen. Sonst drohen Besitzstörungs- oder dingliche Abwehrklagen einzelner Wohnungseigentümer wegen eines unzulässigen Eingriffs in allgemeine Liegenschaftsteile.<sup>116</sup>

**64.** Zu beachten sind auch die **Eigentumsverhältnisse** bei der Ladeinfrastruktur, vor allem bezüglich der Masterstation: Unselbstständige Bestandteile sind nach allgemeinen zivilrechtlichen Regeln **sonderrechtsunfähig**,<sup>117</sup> sie folgen also stets dem sachenrechtlichen Schicksal der Hauptsache, in concreto der **Liegenschaft**. Die Sonderrechtsunfähigkeit ist auch **nicht durch Parteienvereinbarung abdingbar**. Nach herrschender Ansicht liegt ein unselbständiger Bestandteil vor, wenn ein Teil mit der Hauptsache so eng verbunden ist, dass er tatsächlich nicht oder nur durch unwirtschaftliche Vorgangsweise abgetrennt werden kann.<sup>118</sup> Als **unselbständige Bestandteile** hat der OGH etwa eingemauerte Gas-, Wasser- und Stromleitungen qualifiziert, nicht aber den eingebauten Zentralheizungskessel samt Boiler.<sup>119</sup> Kommt es in diesem Sinn zur untrennbaren Verbindung einer beweglichen Nebensache mit einer unbeweglichen Hauptsache, wächst das Eigentum an der Nebensache dem Eigentümer der Hauptsache zu (vgl § 416 ABGB).<sup>120</sup>

**65.** Der externe Ladestellenbetreiber muss sich daher darüber im Klaren sein, dass die Verkabelung und Verlegung der Versorgungsleitungen bis zu den einzelnen Wallboxen zum Eigentumserwerb sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer führt. Grob gesprochen beginnt sein Eigentum erst „hinter“ dem Zählerverteiler, falls die Anlagen – wie etwa Masterstation oder Zähler – technisch so angebracht werden, dass sie die sachenrechtlichen Voraussetzungen eines **selbstständigen Bestandteils** im soeben dargelegten Sinn erfüllen.

---

<sup>116</sup> Diese Ansprüche entspringen dem Anteilsrecht und fallen daher in die ausschließliche Kompetenz der Mit- und Wohnungseigentümer, vgl OGH 5 Ob 144/16m immolex 2017/63 (*Wieser*); OGH 5 Ob 44/17g vom 29.8.2017.

<sup>117</sup> Statt aller *Eccher/Riss* in KBB<sup>5</sup> § 294 Rz 7; *Helmich* in Kletečka/Schauer, ABGB-ON<sup>1.03</sup> § 294 Rz 15.

<sup>118</sup> *Helmich* in Kletečka/Schauer, ABGB-ON<sup>1.03</sup> § 294 Rz 9.

<sup>119</sup> OGH 1 Ob 353/97m JBI 1999, 110 (*Holzner aaO* 547).

<sup>120</sup> Vgl OGH 2 Ob 275/99a RdW 2000/186: Mangelnde Sonderrechtsfähigkeit einer Aufzugsanlage.

### 5.5.3 Vertragsverhältnisse

**66.** Zu klären ist, welche Vertragsverhältnisse vorliegen, wenn gewünscht ist, dass ein externer Ladestellebetreiber die Ladeinfrastruktur betreibt. Energierechtliche Aspekte können hier nur am Rande berücksichtigt werden. Dies dürfte auch maßgeblich vom konkreten Geschäftsmodell abhängen. Im Folgenden wird daher vorausgesetzt, dass der Betrieb von Stromtankstellen **keine Tätigkeit** ist, die als **Betrieb eines Elektrizitätsunternehmens** iSd § 7 Abs 1 Z 11 EIWOG 2010 zu qualifizieren ist.<sup>121</sup> Damit unterliegt der Ladestellenbetreiber keiner **behördlichen Aufsicht** oder einer speziellen Rechnungslegung (§§ 8 ff EIWOG 2010) und dementsprechend ist auch die Ausnahme nach § 2 Abs 1 Z 20 GewO für den Betrieb von Elektrizitätsunternehmen nicht einschlägig. Nach Ansicht der E-Control Austria und des BMWFJ (2014; siehe Kap. 3.1.3) ist der Ladestellenbetreiber nicht als **Stromhändler** oder **Lieferant** iSd EIWOG zu qualifizieren, wenn er Endverbraucher mit Strom beliefert (siehe sogleich). Damit trafe ihn keine Pflicht zum Datenaustausch nach § 65 EIWOG.

**67.** Variante C erfordert einen Ladestellenbetreiber mit eigenem Netzzugang und eigenem Zähler, den er – mit ausdrücklicher Zustimmung der Eigentümergemeinschaft! – an den Zählerverteiler der Wohnhausanlage anschließen darf. Der Ladestellenbetreiber muss daher zunächst den Anschluss der Anlage an das Verteilernetz sicherstellen. Dazu muss er mit dem zuständigen **Netzbetreiber** einen **Netzzugangsvertrag** abschließen, der den Ort der Stromlieferung festlegt. Ergänzend ist sodann ein **Stromlieferungsvertrag** abzuschließen. Der Vertragsschluss ist freilich ein reiner Formalakt, wenn der Ladestellenbetreiber Teil eines Gesamtunternehmens ist, das auch als Energieversorger agiert. Der Ladestellenbetreiber verrechnet in Folge – neben anderen Dienstleistungen – die Ladung an die interessierten Wohnungseigentümer weiter; er ist sowohl Käufer als auch Wiederverkäufer von Strom.<sup>122</sup> Es gibt keinen Vertrag zwischen Netzbetreiber, Energielieferant und Wohnungseigentümer. Der Wohnungseigentümer kann daher auch den Stromlieferanten nicht frei wählen: Er muss die Energie jenes Lieferanten beziehen, mit dem der Betreiber der Ladestation einen Energieliefervertrag abgeschlossen hat. Nach Ansicht der E-Control Austria und des

---

<sup>121</sup> Siehe nur *Buchner/Geringer/Schnedl/Stöger*, Solarenergie im urbanen Raum: ein Werkstattbericht, RdU-UT 2016, 109 (113 mwN); so bereits *Urbantschitsch*, Rechtsgrundlagen der Elektromobilität, ZVR 2010, 316 (319). Ob deren Argumente tatsächlich auf die vorliegende Konstellation übertragen werden können, kann hier nicht untersucht werden.

<sup>122</sup> Dazu und zum Folgenden *Urbantschitsch*, ZVR 2010, 319 f.

BMFWF wird mit dieser Konstruktion nicht in das **Prinzip der freien Lieferantenwahl** des Endverbrauchers eingegriffen.<sup>123</sup>

**68.** Von diesen energierechtlichen Vertragsverhältnissen, die nur den Ladestellenbetreiber betreffen, ist die zivilrechtliche Umsetzung der „Stromtankstelle“ zu unterscheiden. Dazu sind weitere Verträge erforderlich. Mit der **Eigentümergeinschaft** ist – im Rahmen ihrer ohnehin nur beschränkten Rechtsfähigkeit (vgl § 18 Abs 1 WEG) – aber voraussichtlich kein Vertragsabschluss erforderlich. Sobald die Errichtung der Ladeinfrastruktur als Gemeinschaftsmaßnahme wirksam beschlossen wurde, liegt es an den interessierten **Wohnungseigentümern**, ein entsprechendes Vertragsverhältnis mit dem externen Ladestellenbetreiber einzugehen.

**69.** Dieser Vertrag regelt die **Rechte und Pflichten des Ladestellenbetreibers** und der **Wohnungseigentümer** bezüglich der Ladeinfrastruktur. Die Vertragsgestaltung hängt naturgemäß vom Geschäftsmodell ab, das der Ladestellenbetreiber wählt. Denkbar ist etwa ein **Miet-** oder (**Operating-)Leasingmodell**, das folgende Punkte berücksichtigt:

- Entgelt für die Nutzung der Ladeinfrastruktur (inklusive Strombezug)
- Erhaltung/Wartung/Betrieb der Ladeinfrastruktur und Kundendienst
- Lastmanagement
- Verrechnungssystem
- Datenkommunikation
- Kostenabrechnung etc.

Dieser Vertrag ist grundsätzlich als **Bestandvertrag iSd §§ 1090 ff ABGB** zu qualifizieren, weil der Inhalt vorrangig auf die entgeltliche Überlassung der Ladeinfrastruktur durch den Ladestellenbetreiber zielt. Sinnvollerweise ist auch die sachenrechtliche Situation zu berücksichtigen, da der Ladestellenbetreiber nur jene Teile der Ladeinfrastruktur vermieten wird, an denen ihm auch Eigentumsrechte zustehen. Der Vertrag enthält aber zusätzlich Elemente eines **Dienstleistungsvertrags** (sog „**gemischter Vertrag**“). Je nach Fragestellung sind daher die Vorschriften des jeweils nächstliegenden Vertragstyps sinngemäß anzuwenden.

**70.** Auf den Vertrag sind in der Regel auch die Vorschriften des KSchG anwendbar, weil der externe Ladestellenbetreiber praktisch wohl ausnahmslos als Unternehmer iSd § 1 KSchG

---

<sup>123</sup> Monographisch dazu aus Deutschland jüngst *Helbig*, Elektromobilität - die freie Wahl des Stromlieferanten an der Ladesäule für Elektrofahrzeuge (2016).

auftritt, während der Wohnungseigentümer als Verbraucher zu qualifizieren ist. Besondere Bedeutung könnte hier das Kündigungsrecht des § 15 KSchG haben, um den Verbraucher vor schwer auflösbaren, überlangen Vertragsbindungen schützen. Genaueres muss hier aber offenbleiben.

#### 5.5.4 Ladestationen auf allgemeinen Liegenschaftsteilen

71. Sind die Kfz-Abstellplätze den interessierten Wohnungseigentümern dinglich oder schuldrechtlich zugeordnet, ergeben sich keine besonderen Fragen. Variante C eignet sich jedoch gerade auch für Kfz-Abstellplätze, die keinem Wohnungseigentümer „fix“ zugeordnet sind, weil die Wohnungseigentümer die Stellplätze nicht entsprechend als WE-Objekte gewidmet haben und daher als **Allgemeinfläche im ideellen Eigentum der Miteigentümer** stehen.<sup>124</sup>

72. In diesem Fall ist auch denkbar, dass die Eigentümergemeinschaft einen oder mehrere Abstellplätze nach § 28 Abs 1 Z 8 WEG an den Ladestellenbetreiber – zu üblichen Konditionen – **vermietet** und ihm **zugleich gestattet**, die Ladeinfrastruktur auf diesen Stellplätzen zu errichten. Dies setzt natürlich voraus, dass der Kfz-Abstellplatz nicht bereits in Bestand gegeben wurde oder durch eine Benützungsvereinbarung eine Sondernutzung besteht.<sup>125</sup> Über diese Stellplätze könnte der Ladestellenbetreiber dann dezidiert als Ladestellen-Stationen disponieren, was allenfalls auch ein einfacheres Last-Management ermöglicht. Diese Vermietung ist unseres Erachtens jedenfalls dann **keine zweckwidrige Umwidmung** der Kfz-Abstellplätze, falls auf der Liegenschaft weiterhin ausreichende Benutzungsmöglichkeiten für die Wohnungseigentümer vorhanden sind.<sup>126</sup>

73. Ferner ist diese rechtliche Ausgangsposition besonders für den Betrieb der Ladestationen durch die **Eigentümergeinschaft selbst** geeignet. Die Errichtung der Ladeinfrastruktur könnte die Mehrheit der Wohnungseigentümer nach § 29 WEG beschließen und die Hausverwaltung – falls sie sich einverstanden erklärt – mit dem Betrieb der Ladeinfrastruktur beauftragen. Zu achten ist jedoch darauf, dass die (zusätzliche) Nutzung der Stellplätze als Ladestation für Elektroautos nicht der **Zweckwidmung** der allgemeinen Liegenschaftsteile widerspricht. Die Umwidmung der Allgemeinflächen erfordert Einstimmigkeit und kann nicht durch einen Mehrheitsbeschluss ersetzt werden. Das könnte erforderlich sein, falls die betreffenden Stellplätze nur mehr für die Besitzer von Elektroautos

---

<sup>124</sup> Vgl dazu T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 2 WEG Rz 40.

<sup>125</sup> Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 28 WEG Rz 98.

<sup>126</sup> Zur Problematik bei der Vermietung allgemeiner Teile kraft Widmung siehe Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 28 WEG Rz 96.

oder ausschließlich für den Ladevorgang von Elektroautos zugänglich sein sollen, sodass die Flächen nicht mehr dem „normalen“ Abstellen von Kfz dienen.

**74.** Sollen auf bislang **unbebauten allgemeinen Liegenschaftsflächen** neue Abstellplätze inklusive einer Ladeinfrastruktur errichtet werden, wäre wohl der Rahmen außerordentlicher Verwaltung nach § 29 WEG verlassen und bereits die Grenze zu den strengeren §§ 834 f ABGB iVm § 29 Abs 5 WEG überschritten.<sup>127</sup>

### 5.5.5 Integration von „gemeinschaftlichen Erzeugungsanlagen“

**75.** Möchte ein Ladestellenbetreiber den Betrieb von E-Ladestationen mit dem einer „gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage“ (Photovoltaik-Anlage) verbinden, stellt sich die Frage, wie dies wohnrechtlich zu bewerkstelligen ist. Naturgemäß hängt dies auch mit der technischen Umsetzung zusammen, etwa ob die PV-Anlage gebäudeintegriert ist oder als „aufgeständerte Auf-Dach-Anlage“ montiert wird. Dabei stellen sich neben wohn- auch energierechtliche Fragen, wie etwa die energierechtliche Qualifikation des Leitungsnetzes oder des PV-Betreibers.<sup>128</sup>

**76.** Entschließt sich die Eigentümergemeinschaft zur zusätzlichen Errichtung einer PV-Anlage, könnte dies über den Verweis auf § 3 MRG in § 28 WEG als ordentlichen Verwaltung qualifiziert werden, da nach § 3 Abs 2 Z 5 MRG auch **energetische Maßnahmen** – also Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauch – als (fiktive) Erhaltung zählen. In der Literatur wird allerdings zu Recht darauf hingewiesen, dass Maßnahmen zur **Energiegewinnung** – genannt werden Solarzellen – den äußerst möglichen Wortsinn dieser Vorschrift überschreiten.<sup>129</sup> Nichts anderes gilt für PV-Anlagen. Eine analoge Anwendung auf PV-Anlagen kommt unseres Erachtens nicht in Betracht, da gerade bei Erhaltungsarbeiten der ökonomische Zusammenhang zur gesetzlichen Mietzinsbeschränkung zu beachten ist und der Vermieter davor geschützt werden muss, durch analoge Rechtsfortbildung plötzlich mit weitreichenden Erhaltungsmaßnahmen belastet zu werden, zumal es sich schon im unmittelbaren Anwendungsbereich der Vorschrift bloß um eine fiktive Erhaltungsarbeit handelt.

**77.** Daher ist die Errichtung einer PV-Anlage als **bauliche Verbesserung** wiederum als außerordentliche Verwaltungsmaßnahme nach § 29 WEG von der Eigentümergemeinschaft

---

<sup>127</sup> Vgl die Beispiele zu Bauführungen bei *H. Böhm* in Kletečka/Schauer, ABGB-ON<sup>1.01</sup> §§ 834, 835 Rz 7 f; zum Dachbodenausbau offenlassend OGH 5 Ob 278/04z wobl 2005/132 (krit *Call*).

<sup>128</sup> Dazu die Studie von *Giselbrecht et al*, „NEUE ENERGIEN 2020“ – Marktmodelle für GIPV-Mehrparteien-Immobilien im intelligenten, dezentralen Energiesystem, et al (2011) 28 ff.

<sup>129</sup> *T. Hausmann/Riss* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 3 MRG Rz 29.

zu beschließen.<sup>130</sup> Ob und welches **vertragliche Nutzungsrecht** an der PV-Anlage oder den allgemeinen Liegenschaftsteilen die Eigentümergemeinschaft dem Ladestellenbetreiber zweckmäßig einräumen sollte, hängt von den **Eigentumsverhältnissen** an der PV-Anlage ab. Bei „aufgeständerten Auf-Dach-Anlagen“ ist es sachenrechtlich möglich, dass die PV-Anlage nicht im Eigentum der Gebäudeeigentümer, sondern des Ladestellenbetreibers steht, der die PV-Anlage errichtet und betreibt.<sup>131</sup>

---

<sup>130</sup> Vgl bereits *Buchner/Geringer/Schnedl/Stöger*, RdU-UT 2016, 113.

<sup>131</sup> Dazu *Giselbrecht et al*, Marktmodelle 27 f.

## 6 Wohnrechtliche Umsetzung nach dem MRG

---

### 6.1 Vorüberlegungen

78. Die Wohnungsmiete fällt bekanntlich in den Anwendungsbereich des MRG. Mitgemietete Haus- oder Grundflächen, wie etwa **Kfz-Abstellplätze**, unterliegen ebenfalls als **einheitliche Bestandsache** dem MRG (vgl § 1 Abs 1 MRG).<sup>132</sup> Die folgenden Ausführungen gehen zunächst davon aus, dass die Bestandsache (Wohnung + Abstellplatz) dem **Vollanwendungsbereich des MRG** unterliegt.

### 6.2 Umsetzung von Variante A

#### 6.2.1 Änderungsrecht des Mieters (§ 9 MRG)

79. Zur Errichtung der E-Ladestation nach Variante A ist eine Änderung der Bestandsache notwendig, unter Umständen gegen den Willen des Vermieters. § 9 MRG normiert, welche Veränderungen des Bestandobjekts durch den Mieter der Vermieter **nicht verhindern kann**. § 9 MRG stimmt in vielen Punkten mit § 16 Abs 2 WEG überein, sodass die Rechtslage nach dem MRG jener nach dem WEG ähnelt.<sup>133</sup>

80. Nach § 9 MRG hat der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter **anzuzeigen**. Diese Anzeige muss alle Informationen enthalten, die Art und Umfang der beabsichtigten Arbeiten in ausreichender Weise beurteilen lassen und es dem Vermieter ermöglichen, seine Kontrollrechte auszuüben; der Mieter darf jedoch nicht schikanös überfordert werden.<sup>134</sup> Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. Der Vermieters kann – ähnlich wie im Wohnungseigentumsrecht – im Außerstreitverfahren **zur Duldung der Veränderung** verpflichtet werden (§ 37 Abs 1 Z 6 MRG). Das gilt vor allem auch für eine

---

<sup>132</sup> Dazu Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> I (2015) § 1 MRG Rz 39 mwN.

<sup>133</sup> Historisch orientierte sich der Gesetzgeber beim Änderungsrecht des Wohnungseigentümers (§ 13 Abs 2 WEG 1975) auch an am Vorläufer von § 9 MRG, nämlich § 18 MG, *Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 16 WEG Rz 12.

<sup>134</sup> Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> I § 9 MRG Rz 6.

Antragstellung des Vermieters um Erteilung einer Baubewilligung, falls dies für die Änderung erforderlich ist.

**81.** Damit kann der Mieter also wiederum die Initiative ergreifen, wenn er sich für die Errichtung einer E-Ladestation entscheidet. Voraussetzung für die Anwendung von § 9 MRG ist zunächst, dass die Änderung **wesentlich** ist, unwesentliche Änderungen lösen – e contrario § 9 Abs 1 MRG – nicht einmal eine Anzeigepflicht des Mieters aus. Bei Variante A ist unzweifelhaft, dass die notwendigen Maßnahmen (Verlegung von Leitungen; Anbindung der Wallbox hinter dem Wohnungszähler) weit über bloß geringfügige Änderungen hinausgehen und an sich in die Rechte des Vermieters eingreifen würden.<sup>135</sup> Zur Genehmigungspflicht beim Änderungsrecht nach § 16 WEG siehe bereits oben 5.3.2.

**82.** In der Judikatur ist mittlerweile anerkannt, dass § 9 MRG auch auf Änderungen **außerhalb des Mietgegenstands** anwendbar ist, etwa weil die gewünschten Änderungen allgemeine Teile des Hauses betreffen.<sup>136</sup> Bei der Errichtung von Versorgungsleitungen ist das schon gesetzlich vorgezeichnet (vgl § 9 Abs 2 Z 1 MRG), da auf der Hand liegt, dass für diese Maßnahmen im Regelfall auch allgemeine Liegenschaftsteile in Anspruch genommen werden müssen, die nicht zum eigentlichen Mietgegenstand gehören.<sup>137</sup> Dass die Errichtung einer E-Ladestation Arbeiten an der elektrischen Anlage des Hauses und/oder der Garagenwand<sup>138</sup> erfordert, steht der Änderung somit nicht jedenfalls entgegen. Im Gegenzug beurteilt der OGH aber die weiteren Voraussetzungen der Duldungspflicht nach § 9 Abs 1 Z 5 MRG teilweise recht streng, um den Interessenkonflikt zwischen Vermieter und Mieter unter Berücksichtigung sachlicher Aspekte zu lösen.<sup>139</sup> Grundsätzlich bleibt es somit dabei, dass der Anwendungsbereich des § 9 MRG nur Veränderungen innerhalb des

---

<sup>135</sup> Vgl die bekannten Beispiele für geringfügige Maßnahmen bei *Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 9 MRG Rz 5 f: Tapezieren, Verfliesen, Einschlagen von Bilderhaken etc.

<sup>136</sup> OGH 6 Ob 229/11m immolex 2014/53 (*Cerha*) = wobl 2014/36 (*Illedits*); RS0069771; missverständlich und überholt dagegen RIS-Justiz RS0069646; ferner *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> I § 9 MRG Rz 1 mWN; für ein großzügiges Verständnis auch *Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 9 MRG Rz 13.

<sup>137</sup> OGH 5 Ob 307/01k wobl 2003/2 (zust *Vonkilch*): Der Zuleitungsstrang zur Gasetagenheizung sollte von der Straße aus durch die Stützmauer (in der auch der Gashaupthahn und das Hahntürchen anzubringen sind) weiter durch den Garten bis zur Außenfassade des Gebäudes führen; ferner 5 Ob 69/13b wobl 2014/36 (*Illedits*): Anbringung einer Videokamera außerhalb des Bestandobjekts.

<sup>138</sup> Die Garagenwand ist nicht zwingend mitvermietet, vgl OGH 8 Ob 47/14s immolex 2014, 317 (*Hagen*).

<sup>139</sup> So im Anschluss an *Vonkilch* (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> MRG § 9 Rz 13) OGH 5 Ob 167/10k wobl 2011/77: Unzulässige Errichtung einer Klimaanlage bei umfänglicher Inanspruchnahme allgemeiner Teile des Hauses durch Leitungsführungen, Abmauerungen, massiver Eingriffe in die Bausubstanz durch Durchbrüche und die Umgestaltung dreier Fassadennischen an der Außenmauer.

Mietgegenstandes betrifft.<sup>140</sup> Hat ein Mieter etwa nur die Wohnung angemietet, nicht aber den Kfz-Abstellplatz, kann er daher nicht unter Berufung auf § 9 MRG sein Bestandrecht einseitig erweitern und damit die Voraussetzungen für die Errichtung der Ladeinfrastruktur schaffen.

**83.** Die Voraussetzungen des Änderungsrechts nach § 9 MRG sind weitgehend mit jenen des § 16 WEG vergleichbar. Wenig überraschend muss der Mieter die **Kosten tragen** und die Änderung **einwandfrei** sowie nach dem jeweiligen **Stand der Technik** ausführen (§ 9 Abs 1 Z 1, 3, und 4 MRG). Ferner muss die Veränderung der **Übung des Verkehrs** entsprechen **und** einem **wichtigen Interesse** des Mieters dienen (§ 9 Abs 1 Z 2 MRG). Anders als bei § 16 Abs 2 WEG müssen diese Voraussetzungen **kumulativ** vorliegen.<sup>141</sup> Bei **privilegierten Arbeiten** nach § 9 Abs 2 MRG wird jedoch **beides unwiderleglich vermutet**. Ein weiterer Vorteil dieser Arbeiten ist auch, dass der Mieter sie nach Ende des Mietverhältnisses nicht rückgängig machen muss (arg e contrario § 9 Abs 3 MRG).

**84.** Zu den privilegierten Arbeiten gehört auch die Errichtung und die den „Erfordernissen der Haushaltsführung“ (= nach den Interessen des konkreten Mieters<sup>142</sup>) dienende Umgestaltung von **Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs 2 Z 1 MRG). Das Gesetz nennt zwar nur Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs- und Beheizungsanlagen; nicht etwa Stromleitungen. Dass aber auch die Errichtung von Stromleitungen privilegierte Arbeiten sind, lässt sich nicht ernsthaft bestreiten, dafür spricht bereits die systematisch-teleologische Parallele zu § 16 Abs 2 Z 2 WEG (oben 5.3.2). Technisch besteht ferner kein Unterschied zwischen diesen Arten von Versorgungsanlagen. Stromleitungen könnte man daher auch schlicht unter „Lichtleitungsanlagen“ subsumieren.<sup>143</sup>

**85.** Die für Variante A erforderlichen Arbeiten sind daher unseres Erachtens **vollständig privilegiert**. Technisch sind die Maßnahmen nichts anderes als eine neue Lademöglichkeit für ein mitgemietetes Bestandobjekt mit einer besonderen Anschluss technik, die bereits gegenwärtigen Baustandards entsprechen. Die Rechtslage unterscheidet sich wiederum nicht von jener nach dem WEG. Siehe oben 5.3.2.

---

<sup>140</sup> OGH 7 Ob 613/93 EvBl 1993/98; RIS-Justiz RS0069646; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> I § 9 MRG Rz 5.

<sup>141</sup> Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> MRG § 9 Rz 25; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> I § 9 MRG Rz 11.

<sup>142</sup> Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> I § 9 MRG Rz 10.

<sup>143</sup> Vgl iZm dem Ersatzanspruch nach § 10 Abs 3 Z 1 MRG etwa LGZ Wien 48 R 190/89 MietSlg 41.221: Kosten für die Neuherstellung desolater und nicht den Sicherheitsvorschriften entsprechender elektrischer Leitungen.

**86.** Auch privilegierte Arbeiten muss der Vermieter aber nicht in jedem Fall dulden, sondern nur, wenn dadurch seine **schutzwürdigen Interessen** oder die **anderer Mieter** nicht beeinträchtigt werden, die Veränderung nicht das **Haus schädigt** und keine **Gefahr für die Sicherheit von** Personen und Sachen bewirkt (§ 9 Abs 1 Z 5, 6 und 7 MRG). Diese weiteren („negativen“) Voraussetzungen sind aus dem Wohnungseigentumsrecht geläufig (oben 5.3.2). Es ist aber nicht auszuschließen, dass die Interessen im Mietrecht **anders gewichtet** werden. Der OGH anerkennt das Interesse des Vermieters am Erhalt seiner Verfügungsfreiheit über die Bausubstanz, die Ausgestaltung der Kellergänge und/oder sonstiger allgemeiner Teile.<sup>144</sup> Dementsprechend könnte der Vermieter etwa behaupten (und beweisen), dass die **Verringerung der Reserveleistung des Hausanschlusses** dazu führt, dass er eine für die Zukunft angedachte Paketlösung (Variante C) für alle anderen Mieter des Hauses dann nicht mehr möglich wäre. Auch hier wäre über eine entsprechende Unterwerfungserklärung des Mieters für ein späteres Lastmanagement nachzudenken, um diesen Einwand zu entkräften (oben 5.3.2).

### **6.2.2 Investitionersatz (§ 10 MRG)**

**87.** Einen zusätzlichen Anreiz zur Errichtung von E-Ladestationen können der Investitionersatz nach § 10 MRG bieten. Damit könnte der Mieter am Ende des Bestandverhältnisses die Errichtungskosten für die Ladeinfrastruktur vom Vermieter (anteilig) zurückverlangen.

**88.** Voraussetzungen für den Anspruch sind grundsätzlich eine **ersatzfähige Investition** (1.), die **Auflösung des Mietverhältnisses** (2.), **keine Wiederherstellungspflicht** des Mieters (3.), die Investition muss in den **letzten 20 Kalenderjahren** getätigt worden sein (4.), die Investition muss im Auflösungszeitpunkt noch **objektiv nützlich** sein (5.), schließlich muss der Mieter den Anspruch **rechtzeitig** und **vollständig anzeigen** (6.). Von diesen Voraussetzungen sollen hier nur einige herausgegriffen werden, die bei der Errichtung von E-Ladestationen problematisch sein könnten.

**89.** § 10 Abs 3 MRG enthält einen **taxativen Katalog** an ersatzfähigen Maßnahmen, weshalb auch nicht alle nach § 9 MRG durchsetzbaren Veränderungen des Mietgegenstands einen Anspruch nach § 10 MRG auslösen.<sup>145</sup> Das Bestandobjekt muss eben nicht bloß geändert, sondern *wesentlich verbessert* werden (vgl § 10 Abs 1 Satz 1 MRG). Die schon beim Änderungsrecht nach § 9 MRG privilegierte Errichtung oder die den Erfordernissen der

---

<sup>144</sup> Vgl OGH 5 Ob 167/10k wobl 2011/77.

<sup>145</sup> Vgl OGH 5 Ob 301/00a immolex 2001/43; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> | § 10 MRG Rz 8.

Haushaltsführung dienende Umgestaltung von **Versorgungsleitungen** ist aber erfasst und damit ein **ersatzfähiger Aufwand** (§ 10 Abs 3 Z 1 MRG). Die im Gesetz erwähnten Arten von Versorgungsleitungen sind weit zu verstehen: Das LGZ Wien hat ausgesprochen, dass unter „Lichtleitungsanlagen“ iSd § 10 Abs 3 Z 1 MRG auch die Kosten für die Neuherstellung desolater und nicht den Sicherheitsvorschriften entsprechender **elektrischer Leitungen** zu verstehen sind.<sup>146</sup> Da der Vermieter bei diesen Änderungen seine Zustimmung nicht daran binden kann, dass der Mieter den früheren Zustand wiederherstellt, ist aus diesem Grund ein Entfall des Investitionsersatzanspruchs ausgeschlossen (vgl § 10 Abs 2 MRG). Der Vermieter hat zudem nur solche Verbesserungen abzugelten, die dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen und einwandfrei ausgeführt sind.<sup>147</sup>

**90.** In welchem sachlichen und räumlichen Umfang Aufwendungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Versorgungsleitungen genau ersatzfähig sind, ist – wie *Vonkilch* treffend herausstreicht – eine **Wertungsfrage**, die primär anhand der Verkehrsauffassung zu entscheiden ist.<sup>148</sup> Fällt eine Verbesserungsmaßnahme in den Katalog von § 10 Abs 3 MRG, zählen zu den ersatzfähigen **Aufwendungen sämtliche mit ihrer Vornahme verbundenen Kosten**, also auch **Vor- und Nacharbeiten** (Architekten-, Demontage-, Baumeisterarbeiten etc.).<sup>149</sup> Es kommt zudem auch nicht allein auf die sachenrechtliche Qualifikation an, dh ob etwa Materialien, die der Mieter im Mauerwerk verlegt, in das Eigentum des Vermieters übergehen.<sup>150</sup> Das LGZ Wien hat lebensnah erkannt, dass die bloße Verlegung von Leitungen in der Wand kaum den Erfordernissen der Haushaltsführung entsprechen würde; vielmehr sei unter "Wasserleitungsanlage" iSd § 10 Abs 3 Z 1 MRG auch die Herstellung eines Wandauslasses mit entsprechenden Armaturen, einer Doppelabwäsche und eines dazugehörigen Abflusses zu verstehen.<sup>151</sup> Damit muss der Vermieter allenfalls auch Ersatz für **sonderrechtsfähige Sachbestandteile** leisten, die mit der Errichtung der Leitungen im Zusammenhang stehen. Schließlich macht es für die Ersatzfähigkeit keinen Unterschied, ob der Mieter die Maßnahme vollumfänglich oder teilweise **innerhalb des Bestandobjekts** umsetzt oder teilweise **allgemeine Teile** davon betroffen sind.<sup>152</sup> Mit diesen Grundsätzen ist

---

<sup>146</sup> LGZ Wien 48 R 190/89 MietSlg 41.221.

<sup>147</sup> OGH RIS-Justiz RS0103223; RS0069950.

<sup>148</sup> *Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> MRG § 10 Rz 19.

<sup>149</sup> OGH 5 Ob 123/07k MietSlg 59.246; RIS-Justiz RS0122293; RS0070038; *Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> MRG § 10 Rz 33 mwN.

<sup>150</sup> So zu Recht *Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> MRG § 10 Rz 19.

<sup>151</sup> LGZ Wien 41 R 640/85 MietSlg 37.271; zust *Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> MRG § 10 Rz 19; vgl auch *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> I § 10 MRG Rz 11.

<sup>152</sup> OGH 8 Ob 632/91 wobl 1992/133 (*Würth*): Gassteigleitung, die zur Errichtung einer Heizung notwendig war.

es daher unseres Erachtens vereinbar, wenn auch die **Wallbox selbst vom Ersatzanspruch** nach § 10 Abs 3 Z 1 MRG umfasst ist. Der Mieter hat daher die Wahl: Entweder er montiert die Wallbox ab und entfernt sie aus dem Mietobjekt, oder er macht dafür einen Ersatzanspruch geltend. Damit geht die Wallbox ins Eigentum des Vermieters über.

**91.** Die Investition muss ferner im Auflösungszeitpunkt nützlich sein. Unter Nutzen iSd § 10 Abs 1 MRG ist nicht der subjektive Nutzen für einen bestimmten Nachmieter, sondern der **objektive Nutzen für jeden durchschnittlichen Nachmieter** zu verstehen.<sup>153</sup> Es kommt weder darauf an, ob die Maßnahme mit den Wohnvorstellungen des konkreten Nachmieters vereinbar ist noch ob der Vermieter einen Vorteil daraus zieht. Ändert sich die Verkehrsanschauung über aktuelle Wohnstandards, ist dies zu berücksichtigen.<sup>154</sup> So hat der OGH jüngst den Einbau einer Sicherheitstür mit dem „allgemein gestiegenen Bedürfnis nach Sicherheit“ einen solch objektiven Nutzen erkannt. Diese Argumentation kann sinngemäß auf die Errichtung von E-Ladestationen übertragen werden. So könnte ein Antragsteller auf das gestiegene gesellschaftspolitische Bedürfnis nach sauberer Energie im Verkehr, Klimaschutz durch alternative Kraftstoffe oder verschiedene öffentliche Maßnahmen zum Infrastrukturaufbau hinweisen, und damit den erforderlichen objektiven Nutzen der Investition dartun.

**92.** Bezüglich der Höhe des Ersatzanspruchs ist auf die gesetzlichen Abschreibungssätze hinzuweisen; die Abschreibungsdauer beträgt für die in § 10 Abs 3 Z 1 MRG genannten Aufwendungen **10 Jahre**, gerechnet ab Fertigstellung der Investition.

## 6.3 Umsetzung von Variante B

### 6.3.1 Übertragbarkeit der Ergebnisse aus Variante A

**93.** Genauso wie im Wohnungseigentumsrecht können die rechtlichen Ausführungen zu Variante A auch im Mietrecht weitgehend auf die Umsetzung von Variante B übertragen werden.

---

<sup>153</sup> OGH 5 Ob 7/14m immolex 2014/61 (*Ruckenbauer*); RIS-Justiz RS0069881; *Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> MRG § 10 Rz 14; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> I § 10 MRG Rz 17 je mwN.

<sup>154</sup> OGH 5 Ob 72/08m immolex 2009/40 (*Neugebauer*); 5 Ob 7/14m immolex 2014/61 (*Ruckenbauer*); RIS-Justiz RS0070035.

### 6.3.2 Mögliche Abweichungen beim Änderungsrecht und Investitionersatz

**94.** Beim Änderungsrecht nach § 9 MRG stellt sich die Frage, ob die Errichtung eines neuen Zählerverteilers samt Zähler noch unter die privilegierte Errichtung von Versorgungsleitungen iSd § 9 Abs 2 Z 1 MRG zählt. Das ist unseres Erachtens zu bejahen: Eine weites Verständnis ist bereits durch den Gesetzeswortlaut vorgegeben, da ja ausdrücklich nicht bloß die **Errichtung** von Versorgungsleitungen privilegiert ist, sondern auch die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende **Umgestaltung**, falls es den Interessen des konkreten Mieters dient (oben 6.2.1). Wird also in diesem Sinn durch die Errichtung des zusätzlichen Zählerverteilers zugleich die elektrische Anlage des Hauses umgestaltet, ist diese Maßnahme unmittelbar vom Gesetzeswortlaut erfasst. Wichtig ist das auch für den Ausschluss einer möglichen Wiederherstellungspflicht des Mieters (§ 9 Abs 3 MRG).

**95.** Nicht einschlägig ist insofern das Urteils des LG Eisenstadt, wonach die Installation eines eigenen Stromzählers in einem Geschäftslokal keine energiesenkende Maßnahme iSd § 9 Abs 2 Z 2 MRG ist.<sup>155</sup> Der Mieter stützt sich bei der Errichtung von E-Ladestationen ja gerade auf den Tatbestand der Z 1 leg cit. Kein Problem gäbe es wohl mit dem Änderungsrecht, wenn die Errichtung von E-Ladestationen von einer Gebietskörperschaft mit öffentlichen Mitteln gefördert wird; dies erfüllt den Tatbestand des § 9 Abs 2 Z 3 MRG. Solche Förderungen gibt es bereits für die Errichtung von öffentlich zugänglicher E-Ladeinfrastruktur.

**96.** Durch die doch weitreichendere Umgestaltung der elektrischen Anlage des Hauses könnten im Vergleich zu Variante A aber eher schutzwürdige Interessen des Vermieters beeinträchtigt sein. Das wäre jedenfalls zu berücksichtigen.

**97.** Vergleichbare Fragen stellen sich beim **Investitionersatz nach § 10 MRG**, also ob auch der Zählerverteiler und/oder die neue Zähleinheit ersatzfähige Aufwendungen sind. Der OGH hat die Ersatzfähigkeit eines eingebauten **Nachzähler-Sicherungsverteilers** verneint, und zwar im Zusammenhang mit drei elektrischen Deckenauslässen sowie der Leerverrohrung für Elektroinstallationen.<sup>156</sup> Der Mieter stützte sich allerdings auf die Generalklausel des § 10 Abs 3 Z 4 MRG („gleich wesentliche Verbesserungen“). Demgegenüber könnte man die genannten Aufwendungen (Leerverrohrung, Lichtauslässe) als eine den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von

---

<sup>155</sup> LG Eisenstadt R 86/94 MietSlg 46.241; Prader, MRG<sup>5.02</sup> § 9 E 91.

<sup>156</sup> OGH 5 Ob 72/08m immolex 2009/40 (Neugebauer).

Lichtleitungsanlagen gem § 10 Abs 3 Z 1 MRG qualifizieren; damit wären die Aufwendungen grundsätzlich ersatzfähig.

## 6.4 Umsetzung von Variante C

### 6.4.1 Ausgangslage

98. Bei Variante C ist die Ausgangslage anders: Ein Mieter wird kaum versuchen, für sich allein oder auch für alle Hausbewohner eine Paketlösung zu schnüren, um dies dann in Eigeninitiative umzusetzen. Schon faktisch würde sich wohl auch kaum ein externer Ladestellenbetreiber finden, der sich ohne Zustimmung des Vermieters auf den Aufbau des Geschäftsmodells auf der Liegenschaft des Vermieters einlassen würde. Weit realistischer ist daher, dass der Mieter nach Möglichkeiten sucht, wie er **den Vermieter verpflichten** kann, die Voraussetzungen für eine Paketlösung zu schaffen, damit die Ladeinfrastruktur sämtlichen Hausbewohnern zur Verfügung gestellt werden kann. Dabei ist ausschlaggebend, welche **technischen Maßnahmen** sich der Mieter genau wünscht. Es macht einen Unterschied, ob er den Vermieter nur zur Errichtung der elektrischen Leitungen – wie in einem Neubau (oben 5.3.2) – verpflichtet will, oder er auf die Bereitstellung einer **einsatz- und anschlussbereiten Ladestation für alle Hausbewohner** drängt. Beide dieser Formen sind jedoch nach dem MRG voraussichtlich **nicht möglich**.

### 6.4.2 Erhaltung iSd § 3 MRG?

99. Die Errichtung der Ladeinfrastruktur könnte zunächst aus der **Erhaltungspflicht des Vermieters** nach § 3 MRG resultieren. Selbst wenn ein „dynamischer“ oder „elastischer“ Erhaltungsbegriff statuiert wird, ist jedoch anerkannt, dass sich daraus **keine allgemeine und laufende Modernisierungspflicht** des Vermieters ableiten lässt.<sup>157</sup> Gerade auch um Erhaltungs- von Verbesserungsarbeiten iSd § 4 MRG abzugrenzen, verlangt die herrschende Ansicht für die Qualifikation als Erhaltungsarbeit ein zusätzliches Tatbestandsmerkmal, nämlich das **Vorliegen eines Mangels** im Sinne einer Reparaturbedürftigkeit, einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit, Brauchbarkeit oder zumindest Schadensgeneigntheit.<sup>158</sup> Erst damit wäre eine Pflicht zur Anpassung an den heute ortsüblichen technischen Standard verbunden. Selbst unter diesem Gesichtspunkt ist höchst

---

<sup>157</sup> Siehe nur *T. Hausmann/Riss* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 3 MRG Rz 9; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> I § 3 MRG Rz 7 je mwN.

<sup>158</sup> OGH 5 Ob 106/08m wobl 2009/34 (zust *Riss*): Erneuerung einer funktionsfähigen Aufzugsanlage; *T. Hausmann/Riss* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 3 MRG Rz 11 f mwN.

zweifelhaft, dass die Errichtung der Ladeinfrastruktur – etwa bei Mängeln der elektrischen Anlage – zu den Erhaltungspflichten des Vermieters zählen könnte.

### 6.4.3 Verbesserung iSd § 4 MRG – Zeitgemäße Wohnkultur und normale Ausstattung?

**100.** Denkbar wäre höchstens die soeben erwähnte **nützliche Verbesserung** iSd § 4 MRG, zu deren Durchführung der Vermieter verpflichtet ist und die definitionsgemäß allen Bewohnern des Hauses zugutekommt. Solche Verbesserungen können von der Mehrheit beantragt werden (vgl § 6 MRG). Eine Finanzierung von Verbesserungen zulasten der Mietzinse ist nach dem MRG nur eingeschränkt möglich (vgl § 4 Abs 3 MRG).

**101.** Vorausgeschickt werden muss, dass auch dieser Weg höchst unsicher ist und bereits dann scheitert, wenn die Maßnahme unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes des Hauses **unwirtschaftlich** ist oder der Vermieter über **keinen entsprechenden Deckungsfonds** verfügt (vgl dazu § 4 Abs 3 MRG). Ist die Finanzierung nicht sichergestellt, kommt zwar alternativ eine schriftliche Vereinbarung des Vermieters und der Mietermehrheit über den ungedeckten Kostenteil in Betracht; praktisch ist aber auch das eine wenig realistische und kaum attraktive Umsetzungsvariante.

**102.** Der Katalog an nützlichen Verbesserungen ist in § 4 Abs 2 MRG abschließend festgelegt. Genannt ist – wie auch in § 9 MRG – die Neuerrichtung oder Umgestaltung von Versorgungsleitungen, die den Erfordernissen der Haushaltsführung der Bewohner dienen (§ 4 Abs 2 Z 1 MRG). Das wäre also ein möglicher Anknüpfungspunkt für die Errichtung der Ladeinfrastruktur.<sup>159</sup> Die Vorschrift setzt zwar ausdrücklich voraus, dass sich die Neuerrichtung oder Umgestaltung im Rahmen der **normalen Ausstattung** hält, bei elektrischen Leitungen für E-Ladestationen gibt es aber insofern keine Probleme, weil die Bauordnungen der Bundesländer dies bereits durchwegs vorsehen (oben 5.3.2).

**103.** In Betracht käme auch, dass man das Augenmerk nicht so sehr auf die technischen Leitungen richtet, sondern **einsatzbereite E-Ladestation** als **Gemeinschaftsanlage** iSd § 24 MRG errichtet werden sollen, deren Nutzung jedem Mieter gegen Beteiligung an den Betriebskosten freisteht.<sup>160</sup> Damit könnte die Errichtung auch auf § 4 Abs 2 Z 2 MRG gestützt werden. Der Tatbestand setzt jedoch nach dem Gesetzeswortlaut zusätzlich voraus, dass

---

<sup>159</sup> Vgl LGZ Wien 39 R 278/95 MietSlg 47.200: Verstärkung der Stromleitung und Verlegung des Hauptsicherungskastens als nützliche Verbesserung – in concreto verneint, da das betreffende Mietobjekt als Kühlhaus verwendet werden sollte.

<sup>160</sup> Zu dieser Definition OGH RIS-Justiz RS0070297; krit Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> I § 24 MRG Rz 2.

die Anlage einer „zeitgemäßen Wohnkultur“ entspricht. Das Schrifttum sieht dies als Ausformung des dynamischen Erhaltungsbegriffs;<sup>161</sup> unseres Erachtens wird damit aber bloß ausgedrückt, dass auch (andere) Gemeinschaftsanlagen nicht über eine **normale Ausstattung** hinausgehen müssen. Der Bau von „Luxuseinrichtungen“ soll dem Vermieter also erspart bleiben. Geht es nicht nur um die bloße Errichtung von elektrischen Leitungen, sondern tatsächlich um **anschluss- und einsatzbereite Ladestationen**, die den Mietern auf Allgemeinflächen zur Verfügung gestellt werden sollen, scheint fraglich, ob dies bereits einer zeitgemäßen Wohnkultur entspricht. Dies könnte durch eine gesetzliche Klarstellung präzisiert werden (unten 8.3).

**104.** Zur Vollständigkeit sei darauf hingewiesen, dass bei PV-Anlagen noch größere Zweifel bestehen, ob sie bereits zur zeitgemäßen Wohnkultur bestehen und daher als Gemeinschaftsanlage iSd § 4 Abs 2 Z 2 MRG allenfalls vom Vermieter errichtet werden müssen.<sup>162</sup>

## 6.5 Abweichungen im ABGB-Bestandrecht

**105.** Alle genannten Vorschriften, die im MRG für die Umsetzung der Varianten A bis C relevant sind, sind nur auf **Hauptmietverhältnisse im Vollenwendungsbereich des MRG** anwendbar (§§ 3, 4, 9, 10). Für Mietverhältnisse im **Teilanwendungsbereich des MRG**, aber auch für solche, auf die ausschließlich das **ABGB-Bestandrecht** (§§ 1090 ff) anwendbar ist, gibt es daher abweichende Rechtsgrundlagen mit zT abweichenden Voraussetzungen und Rechtsfolgen. Prozessual spielt sich alles im streitigen Verfahren ab.

### 6.5.1 Änderungsrecht (§ 1098 ABGB)

**106.** Im ABGB-Bestandrecht ist § 1098 ABGB die Rechtsgrundlage für etwaige Adaptierungen des Bestandobjekts. Die Vorschrift normiert freilich bloß die Selbstverständlichkeit, dass der Mieter berechtigt ist, das Bestandobjekt vertragsgemäß zu gebrauchen und zu benützen. Für Änderungen am Bestandobjekt ist daher grundsätzlich der **Zweck des Bestandvertrags** maßgeblich.<sup>163</sup> Die Judikatur erlaubt jedoch auch ohne ausdrückliche Vereinbarung dem Bestandnehmer unter gewissen Voraussetzungen

---

<sup>161</sup> *Hausmann/Riss* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 4 MRG Rz 14.

<sup>162</sup> Dieses Kriterium übersehen *Giselbrecht et al*, Marktmodelle 49 ff, die daher die Errichtung von PV-Anlagen problemlos als Verbesserungsmaßnahme qualifizieren; ebenso *Buchner/Geringer/Schnedl/Stöger*, Solarenergie im urbanen Raum: ein Werkstattbericht, RdU-UT 2016, 111 f.

<sup>163</sup> Vgl *Lovrek* in Rummel/Lukas, ABGB<sup>4</sup> § 1098 Rz 34.

**bauliche Veränderungen** am Bestandobjekt. Angesichts des wenig aussagekräftigen Gesetzeswortlauts ist es im Teil- und Nichtanwendungsbereich des MRG aber nur bedingt möglich, dass gerade die Errichtung von E-Ladestationen einigermaßen verlässlich beurteilt wird. § 1098 ABGB ist dispositiv. Dem Mieter können bauliche Veränderung somit auch vertraglich untersagt werden. In Formularymietverträgen sind aber die Grenzen der Inhaltskontrolle nach § 879 Abs 3 ABGB zu berücksichtigen; dem OGH zufolge ist eine Klausel gröblich benachteiligend, wonach der Bestandnehmer nur mit Zustimmung des Bestandgebers berechtigt ist, an dem Bestandobjekt Um- und Einbauten sowie andere bauliche Änderungen vorzunehmen.<sup>164</sup>

**107.** Davon abgesehen ist der Bestandnehmer zur Vornahme baulicher Veränderungen berechtigt, sofern sie für die vertragsgemäße Verwendung des Bestandobjekts erforderlich sind.<sup>165</sup> Zu beachten ist aber der **Wiederherstellungsanspruch des Bestandgebers** nach § 1109 ABGB am Ende des Bestandverhältnisses: Der Bestandnehmer hat das Bestandobjekt in jenem Zustand zurückzustellen, in dem er es übernommen hat.<sup>166</sup> Die Vorschrift ist zwar dispositiv, die Zustimmung des Bestandgebers zur Vornahme einer Änderung während der Bestandzeit kann nicht als stillschweigende Vereinbarung der Belassung in verändertem Zustand nach Beendigung des Bestandverhältnisses gewertet werden. Im Vollenwendungsbereich des MRG ist diesem Anspruch durch § 9 Abs 3 MRG teilweise derogiert, weil er bei privilegierten Änderungen ausgeschlossen ist (oben 6.2.1) und auch sonst mit der Zustimmung des Vermieters zur Änderung verknüpft werden muss.

**108.** Die Judikatur beurteilt den Umfang der zulässigen Änderungen relativ kasuistisch. Ihre Grenze findet die Duldungspflicht des Vermieters jedenfalls dort, wo seine schutzwürdigen Interessen verletzt werden. In diesem Rahmen ist dem Bestandnehmer die Einleitung von elektrischem Strom in eine Wohnung gestattet; ferner die Benützung und Verstärkung einer vorhandenen Versorgungsleitung.<sup>167</sup> Teilweise knüpft die Judikatur auch an die „Ansprüche des modernen Wohnkomforts“ an, um die Zulässigkeit einer Maßnahme zu beurteilen.<sup>168</sup>

---

<sup>164</sup> OGH 7 Ob 78/06f wobl 2007/26.

<sup>165</sup> Vgl *Pesek* in Schwimann/Kodek<sup>4</sup> V § 1098 Rz 59; *Lovrek* in Rummel/Lukas, ABGB<sup>4</sup> § 1098 Rz 34; *Riss* in Kletečka/Schauer, ABGB-ON<sup>1.02</sup> § 1098 Rz 6.

<sup>166</sup> *Pesek* in Schwimann/Kodek<sup>4</sup> V § 1109 Rz 15 mwN.

<sup>167</sup> *Pesek* in Schwimann/Kodek<sup>4</sup> V § 1109 Rz 65; *Riss* in Kletečka/Schauer, ABGB-ON<sup>1.02</sup> § 1098 Rz 6 je mwN.

<sup>168</sup> Vgl LGZ Wien MietSlg 22.138: Installation eines Badezimmers und einer Duschanlage daher zulässig.

### 6.5.2 Aufwändersatzanspruch (§ 1097 Satz 2 ABGB)

**109.** Kurz hinzuweisen ist auch auf die abweichende Rechtsgrundlage für einen Investitionersatz des Mieters: § 1097 Satz 2 ABGB normiert zwei unterschiedliche Aufwändersatzansprüche, indem zwischen dem „notwendigen“ und „nützlichen“ Aufwand unterschieden wird. Zu einem bloß nützlichen Aufwand ist der Bestandgeber **nicht verpflichtet**, womit dem Mieter nur unter erschwerten Voraussetzungen ein Investitionersatz zusteht. Damit fällt die Errichtung von E-Ladestationen unter diesen Tatbestand des Aufwändersatzanspruchs.

**110.** Nützliche Aufwendungen sind nur ersatzfähig, wenn der Mieter die Arbeiten nicht gegen den erklärten Willen des Bestandgebers durchführt; der Höhe nach ist der Anspruch einerseits durch den tatsächlichen Aufwand des Bestandnehmers und andererseits durch den klaren und überwiegenden Vorteil des Bestandgebers nach Beendigung des Bestandverhältnisses begrenzt.<sup>169</sup> Auf die objektive Nützlichkeit kommt es daher im Gegensatz zu § 10 MRG nicht an.<sup>170</sup> Der Anspruch präkludiert innerhalb von 6-Monaten ab **Rückstellung des Bestandobjekts**.<sup>171</sup>

**111.** Ein weiterer wichtiger Unterschied zu § 10 MRG liegt darin, dass der Mieter nach ständiger Judikatur auf den Aufwändersatzanspruch nach § 1097 Satz 2 ABGB bereits **im Voraus verzichten** kann.<sup>172</sup> Uneingeschränkt gilt das jedenfalls für den Ersatz des nützlichen Aufwands. Der OGH hat ausdrücklich festgehalten, dass ein Vorausverzicht selbst im Verbrauchergeschäft zulässig ist und auch nicht gegen die Inhaltskontrolle nach § 879 Abs 3 ABGB verstößt.<sup>173</sup> Damit bleibt allenfalls die Sittenwidrigkeit nach § 879 Abs 1 ABGB. Dass die betreffenden Investitionen auch nicht nach § 10 MRG ersatzfähig sind, macht den vertraglichen Vorausverzicht allein jedoch nicht sittenwidrig in diesem Sinn.<sup>174</sup> Dem Mieter kommt im Verbrauchergeschäft jedoch eine ungenaue Vertragsgestaltung zugute; denn eine Klausel, die nicht zwischen nützlichen und notwendigen Aufwendungen unterscheidet, ist nach § 9 Abs 1 KSchG unwirksam.<sup>175</sup>

---

<sup>169</sup> Vgl. *Pesek* in Schwimann/Kodek<sup>4</sup> V § 1097 Rz 23, 26; *Riss* in Kletečka/Schauer, ABGB-ON<sup>1.02</sup> § 1097 Rz 7.

<sup>170</sup> *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> I § 10 MRG Rz 3.

<sup>171</sup> *Pesek* in Schwimann/Kodek<sup>4</sup> V § 1097 Rz 33 mwN.

<sup>172</sup> OGH RIS-Justiz RS0020595; RS0021155.

<sup>173</sup> OGH 2 Ob 104/12a immolex 2012/86 (*Graf*) = wobl 2013/31 (krit. *Rosifka*); krit. *Pesek* in Schwimann/Kodek<sup>4</sup> V § 1097 Rz 39.

<sup>174</sup> OGH 5 Ob 152/14k immolex 2015/75 (*Ruckenbauer*).

<sup>175</sup> OGH 7 Ob 78/06f wobl 2007/26: Klausel 31.

## 7 Wohnrechtliche Umsetzung nach dem WGG

---

### 7.1 Übertragbarkeit der Ergebnisse der wohnrechtlichen Umsetzung nach dem MRG

**112.** Die Mieter einer Genossenschaftswohnung – also einer Wohnung, die von einer **gemeinnützigen Bauvereinigung gleich welcher Rechtsform** vermietet wird – unterliegt dem Anwendungsbereich des **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG)**. § 20 WGG verweist für die mietrechtlichen Bestimmungen jedoch weitgehend auf das MRG. Deshalb können die Ergebnisse der wohnrechtlichen Umsetzung nach dem MRG auch auf die Umsetzung nach dem WGG übertragen werden. Im Folgenden sollen nur mögliche Abweichungen hervorgehoben werden. Untersucht wird dabei der Regelfall, dass der Mietgegenstand im Eigentum der Bauvereinigung steht.

### 7.2 Mögliche Abweichungen im WGG-Bestandrecht

**113.** Das Änderungsrecht des Mieters nach § 9 MRG ist vom Verweis im WGG erfasst (§ 20 Abs 1 Z 1 lit b WGG). Für den korrespondierenden **Investitionersatz** für Verbesserungen enthält das WGG in § 20 Abs 5 WGG zwar eine eigene Vorschrift, die sich jedoch nur geringfügig von § 10 MRG unterscheidet.<sup>176</sup> Bezogen auf die **materiellen Voraussetzungen** für einen Ersatzanspruch des Mieters bei der Errichtung von E-Ladestationen sind keine Abweichungen ersichtlich; er kommt somit grundsätzlich auch im WGG in Betracht. Hat die Bauvereinigung einen Aufwand ersetzt, fingiert das Gesetz eine Gleichsetzung mit einem Erhaltungsaufwand, der nach § 14a WGG verrechnet werden kann.<sup>177</sup>

**114.** Auch bei **nützlichen Verbesserungen** der Baulichkeit (= des Hauses) oder einzelner Mietgegenstände sah § 14b WGG eine Regel vor, die nahezu wörtlich § 4 Abs 1 – 4 und § 5 MRG entsprach. Das neue **WBIB-G**<sup>178</sup> hat die Vorschrift jedoch grundlegend geändert. Das Gesetz wollte die Möglichkeit, Verbesserungen durchzuführen und deren Kosten in der

---

<sup>176</sup> Dazu Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> I § 20 WGG Rz 18.

<sup>177</sup> Vgl dazu Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> I § 20 WGG Rz 19, die auf mögliche Härten für die übrigen Mieter hinweisen, wenn es zu hohen Aufwendungen in kleinen Baulichkeiten kommt.

<sup>178</sup> Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G) erlassen und das Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden, BGBl I 157/2015.

Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verrechnen, ausdrücklich erweitern. Die Materialien nennen beispielhaft Verbesserungen, die bislang nicht möglich waren, auch wenn sie den bisherigen Zustand verbesserten, etwa die Überdachung der Hauseingänge, der Einbau von Sicherheitstüren oder die Errichtung von Balkonen.<sup>179</sup> Der **taxative Katalog** an möglichen Verbesserungsarbeiten ist daher **ersatzlos entfallen**. Damit unterscheidet sich die Rechtslage nach dem WGG nun in einem wesentlichen Punkt vom MRG. De lege lata ist somit grundsätzlich auch die **Errichtung von E-Ladestationen** eine bautechnische Maßnahme, die als nützliche Verbesserung iSd § 14b WGG **in Betracht kommt**. Das Schrifttum hat freilich bereits darauf hingewiesen, dass die Neuregelung den Kreis nützlicher Verbesserungen zwar erweitert hat, man aber nicht sicher vorhersehen könne, ob eine Arbeit überhaupt als nützliche Verbesserung einzustufen sei oder nicht.<sup>180</sup>

**115.** Im Vergleich zur alten Rechtslage unverändert geblieben ist indes, dass die Bauvereinigung eine Verbesserung nur nach Maßgabe der „rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten durchführen muss, soweit dies im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit zweckmäßig ist“. Der Maßstab ist äußerst vage und lässt dem Richter einen erheblichen Beurteilungsspielraum. Ferner halten die Materialien fest, dass eine Verbesserung „nie über die Herstellung des in § 2 Z 2 WGG normierten, **normalen Ausstattungszustands** hinausgehen darf“ (eigene Hervorhebung).<sup>181</sup> Damit wird eine weitere – innovationsfeindliche – Schranke eingezogen, weil eine „normale Ausstattung“ immer nur **zeitgemäßen Wohnbedürfnissen** entsprechen muss. Damit stellt sich auch bei Verbesserungen nach § 14b WGG das Problem, ob **einsatz- und anschlussbereite** E-Ladestationen bereits heute ein zeitgemäßes Wohnbedürfnis erfüllen (oben 6.4.3). Auch im WGG ist eine gesetzliche Klarstellung daher hilfreich (unten 8.3).

## 7.3 Sonderfragen im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht

### 7.3.1 Betrieb von Stromtankstellen als zulässiger Geschäftskreis?

**116.** Möchte eine gemeinnützige Bauvereinigung selbst eine Stromtankstelle unterhalten und dies keinem externen Ladestellenbetreiber überlassen, fragt sich, ob dies nach § 7 WGG ein zulässiger Geschäftskreis ist. Damit verbunden sind auch diverse abgabenrechtliche Begünstigungen wie zB ein ermäßigter Umsatzsteuersatz für Leistungen, die innerhalb des

---

<sup>179</sup> Vgl ErläutRV 895 BlgNR 25. GP 11.

<sup>180</sup> Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> Ergänzungsband WGG (2016) § 14b Rz 1/1.

<sup>181</sup> ErläutRV 895 BlgNR 25. GP 11.

Geschäftskreises erbracht werden sowie die Befreiung von der unbeschränkten Körperschaftssteuerpflicht (vgl § 5 Z 10 KStG, § 10 Abs 2 Z 7 UStG). § 7 WGG unterscheidet zwischen drei großen Gruppen von zulässigen Geschäften gemeinnütziger Bauvereinigungen: **Hauptgeschäfte** iSd Abs 1 und 2 leg cit, **Nebengeschäfte** iSd Abs 3 leg cit und **konnexe Zusatzgeschäfte**, letztere genießen allerdings keine steuerlichen Begünstigungen.<sup>182</sup> Um nicht unbeschränkt steuerpflichtig zu werden, hat die gemeinnützige Bauvereinigung bei der zuständigen Finanzlandesdirektion einen Antrag nach § 6a Abs 2 KStG zu stellen.

**117.** Denkbar wäre zunächst, dass der Betrieb von Stromtankstellen als Nebengeschäft qualifiziert wird. Nebengeschäfte stehen in einem zumindest abstrakten Zusammenhang mit den in den Hauptgeschäften zum Ausdruck kommenden grundlegenden Zielsetzungen gemeinnütziger Unternehmenstätigkeit und weisen für diese unterstützende Funktion auf oder ergänzen diese aus einem sachlichen Zusammenhang heraus.<sup>183</sup> Der Gedanke wäre mit dem Betrieb von Stromtankstellen grundsätzlich vereinbar, weil es einen engen Zusammenhang zur eigentlichen Liegenschaftsverwaltung aufweist. Von den taxativ festgelegten Nebengeschäften wäre an den Tatbestand des § 7 Abs 3 Z 4 WGG zu denken. Zulässiges Nebengeschäft ist demnach die **Errichtung** und der **Betrieb** von **Gemeinschaftseinrichtungen**, die den Bewohnern dienen, einschließlich der von der Bauvereinigung zur Verwaltung benötigten Räumlichkeiten sowie die Errichtung und Erwerbung von Gemeinschaftseinrichtungen zur Befriedigung des Bedarfs der Wohnbevölkerung. Das scheitert allerdings daran, dass der Betrieb dieser Einrichtungen **nicht der GewO 1994** unterliegen darf; bei Stromtankstellen ist die GewO 1994 – jedenfalls nach Ansicht des BMWFW – jedoch anwendbar und beachtlich (oben 3.1.3). Der Tatbestand wäre daher höchstens einschlägig, wenn die Bauvereinigung auf die Erzielung eines Ertrags oder eines wirtschaftlichen Vorteils verzichtet, weil dann keine gewerbsmäßige Tätigkeit vorliegt (vgl § 2 Abs 2 GewO 1994).

**118.** Vorstellbar wäre noch allenfalls, dass der Betrieb von Stromtankstellen ein **genehmigungsfreies Nebengeschäft iSd § 7 Abs 4a WGG** ist. Darunter fallen wohnungsbezogene Dienstleistungen, die die Bauvereinigung im Zusammenhang mit der Gebäudebewirtschaftung erbringt und die vorwiegend den Bewohnern der von der Bauvereinigung verwalteten Wohnungen dienen. Die Gesetzesmaterialien nennen beispielhaft „Öko-Consulting“, worunter man geläufig auch Verbesserungsmaßnahmen beim

---

<sup>182</sup> Vgl *Holoubek/Hanslik* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, *Wohnrecht Kurzkommentar*<sup>2</sup> § 7 WGG Rz 3, 6, 9.

<sup>183</sup> *Holoubek/Hanslik* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, *Wohnrecht Kurzkommentar*<sup>2</sup> § 7 WGG Rz 6.

Energieverbrauch versteht. Zumindest bei einem sehr großzügigen Verständnis ist der Betrieb von Stromtankstellen damit vergleichbar, weil genauso der Aufbau der Infrastruktur für alternative Kraftstoffe gefördert wird.

**119.** Möchte die Bauvereinigung solche Unsicherheiten vermeiden, muss die Stromtankstelle über eine gewerbliche Tochtergesellschaft betrieben werden.

### 7.3.2 Überwälzung der Errichtungskosten auf die Mieter?

**120.** Das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht beruht bei der Mietzinsbildung bekanntlich auf dem **Kostendeckungsprinzip**; dies bedeutet, dass die Bauvereinigung nur die für den Grundstückserwerb und die Errichtung der Baulichkeit (samt Nebenkosten) aufgewendeten Kosten nach den Verteilungsgrundsätzen des § 16 WGG auf die Mieter überwälzen darf.<sup>184</sup> Es könnte daher fraglich sein, ob die Errichtungskosten für E-Ladestationen unter die **Herstellungskosten** iSd § 13 Abs 2 WGG iVm § 1 ff ERVO 1994 fallen, die der Entgeltberechnung zugrunde gelegt werden dürfen. Tatsächlich dürfte sich die Frage aber ohnehin nicht stellen, da das WGG bei der Vermietung von Kfz-Abstellplätzen vom **Kostendeckungsprinzip abweicht**: Nach § 13 Abs 5 WGG kann für „andere Teile der Liegenschaft“ (gemeint: andere als Räumlichkeiten) nämlich ein **angemessener Mietzins** verlangt werden. Damit kann für Kfz-Abstellplätze, die durch eine E-Ladestation aufgewertet wurden, auch ohne weiteres ein entsprechend höherer Mietzins verlangt werden. Daneben können nach herrschender Ansicht Einmalbeträge (§ 17 WGG) eingehoben werden, ebenso wie die Kosten für die Verwaltung, den Betrieb, die allgemeinen Anlagen und die zu entrichtenden öffentlichen Abgaben und Steuern.<sup>185</sup>

---

<sup>184</sup> Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> I § 13 WGG Rz 1; Rudnigger in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Kurzkommentar<sup>2</sup> § 13 WGG Rz 1.

<sup>185</sup> Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> I § 13 WGG Rz 15; Rudnigger in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Kurzkommentar<sup>2</sup> § 13 WGG Rz 11.

## 8 Rechtspolitische Schlussfolgerungen

---

### 8.1 Nachrüstung von E-Ladestationen als wohnrechtlicher Kernbestand

121. Die wohnrechtliche Analyse hat gezeigt, dass sich die Nachrüstung von Ladestationen in Wohngebäuden bereits durchwegs in die derzeit geltende Rechtsordnung integrieren lässt. Die maßgebenden Mittel dazu sind das **Änderungsrecht** des Wohnungseigentümers oder Mieters (§ 16 WEG, § 9 MRG [iVm § 20 WGG]), der **Investitionensatz** (§ 10 MRG, § 20 Abs 4 WEG, § 1097 Satz 2 ABGB), das **Verwaltungsregime** im WEG (§§ 28 f WEG) sowie die **Verbesserungspflicht** des Vermieters (§ 4 MRG) oder gemeinnütziger Bauvereinigungen (§ 14b WGG). Systematisch sind das keine „Einhorn-Materien“, vielmehr spielt sich die Nachrüstung von E-Ladestationen damit im **wohnrechtlichen Kernbestand** der Rechtsordnung ab, der allorts geläufig ist. Dementsprechend gibt es reiches Anschauungsmaterial in der Judikatur, auf das bei der rechtlichen Analyse zurückgegriffen werden konnte. Die vereinzelt natürlich vorhandenen Auslegungsfragen sind kein spezifisches Problem von E-Ladestationen, sondern stellen sich generell (zB Erhaltungspflicht von geänderten Liegenschaftsteilen im WEG).

122. Damit ist die derzeitige Rechtslage grundsätzlich eine geeignete Ausgangsposition für die Schaffung der E-Ladeinfrastruktur. Es ist unter Umständen zweckmäßig, die – in entscheidenden Teilen – wohl unstrittige Rechtslage den betroffenen Verkehrskreisen im Rahmen einer „**Informationsoffensive**“ näher zu bringen. Möchte der Gesetzgeber dennoch in den jetzigen Rechtsrahmen eingreifen, stellt sich zunächst die Frage nach seinen Handlungsoptionen im WEG.

### 8.2 Legistische Handlungsoptionen im WEG?

123. Praktisch mag zwar vor allem das **Einstimmigkeitserfordernis** bei **Änderungen im WEG** hemmend für die Marktentwicklung von E-Ladestationen wirken. Das betrifft vorrangig die Umsetzung der technischen Varianten A und B, wenn sie einzelne Wohnungseigentümer initiieren. Ein rechtspolitischer Eingriff ist aber dennoch nicht zielführend. Als – systemkonforme und nicht allzu intensive – rechtspolitische Maßnahme wäre ohnehin nur denkbar, dass die Errichtung von E-Ladestationen in den Katalog privilegierter Änderungsmaßnahmen in § 16 Abs 2 Z 2 WEG aufgenommen wird. Damit wäre es nicht mehr notwendig, die Errichtung von Ladestationen als „Errichtung von Stromleitungen“ iSd

§ 16 Abs 2 Z 2 WEG zu qualifizieren. Dieses Verständnis ist unseres Erachtens schon de lege lata zutreffend, eine ausdrückliche Aufnahme in den Katalog des § 16 Abs 2 Z 2 WEG würde die **Rechtssicherheit** aber **erhöhen**. Bei privilegierten Änderungen entfielen dann jedenfalls der Nachweis der Verkehrsüblichkeit oder eines wichtigen Interesses, womit der Verfahrensausgang doch wesentlich einfacher prognostiziert werden könnte. Praktisch wäre freilich auch bei dieser Lösung grundsätzlich Einstimmigkeit für die Änderung erforderlich. Ein Absenken der Mehrheitserfordernisse für einzelne Änderungsmaßnahmen (zB bloße Mehrheit für die Errichtung von Ladestationen) wäre ein völliger Systembruch innerhalb des WEG und ist daher nicht zu empfehlen.

**124.** Klarzustellen ist auch, dass im Streitfall nicht zur Gänze auf eine richterliche Mitwirkung verzichtet werden kann. Die Selbsthilfe ist in unserer Privatrechtsordnung nur in absoluten Ausnahmefällen zulässig, stets vorausgesetzt, dass staatliche Hilfe zu spät käme (vgl §§ 19, 344 ABGB). Dass ein Gerichtsverfahren aufwendig und zeitintensiv ist, wäre keine ausreichende Rechtfertigung für eine – unerlaubte und rechtswidrige – Selbsthilfe.

**125.** Kann die Ladeinfrastruktur bei entsprechendem Gemeinschaftsbezug dagegen als **Maßnahme der Verwaltung** im **WEG** umgesetzt werden (vorrangig Variante C, allenfalls auch Variante B), ist ein Eingriff zur Förderung der E-Mobilität zumindest legislativ einfacher. Man könnte die Maßnahme aus der außerordentlichen Verwaltung nach § 29 WEG herauslösen und in den Katalog der **ordentlichen Verwaltungsmaßnahmen** in § 28 WEG aufnehmen. Dieser Vorschlag wurde bereits von **externer Seite** erstattet, der für diese Studie kurz analysiert werden soll: Es soll demnach eine neue Z 11 in § 28 Abs 1 WEG geben, die wie folgt lautet:

- „Z 11. die Errichtung von Ladeinfrastruktur für Elektroautos in der Tiefgarage des Hauses.“

**126.** Von diesem Vorschlag erhofft man sich eine leichtere Umsetzung von Gesamtkonzepten wie Variante C, weil die Hausverwaltung dann von sich aus tätig werden könne; die Errichtung der Ladeinfrastruktur könne nur verhindert werden, wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer dagegen stimme.

**127.** Von einem derartigen legislativen Eingriff ist jedoch **dringend abzuraten**; er scheint nämlich nicht sonderlich durchdacht. Die Errichtung einer E-Ladeinfrastruktur ist eine bedeutende bauliche Veränderung/Verbesserung der Liegenschaft, die gewiss nicht mit den „Alltagsgeschäften“ der ordentlichen Verwaltung vergleichbar ist und daher auch nicht als solch gewöhnliches Geschäft fingiert werden sollte. Schon deshalb sollte es nicht das Ziel gesetzlicher Änderungen sein, die Eigentümergemeinschaft möglichst von der Maßnahme **fernzuhalten**, noch dazu indem die Minderheitenrechte der Wohnungseigentümer im Vergleich zur außerordentlichen Verwaltung beschnitten werden.

**128.** Schließlich ist zu berücksichtigen, dass auch die Kompetenz des Verwalters zur Eigeninitiative damit zusammenhängt, dass es in der Regel um Maßnahmen geht, die zweckmäßig sind und im wohlverstandenen Interesse aller Wohnungseigentümer liegen.<sup>186</sup> Davon kann bei der großflächigen Errichtung einer E-Ladeinfrastruktur keine Rede sein, da gerade bauliche Veränderungen eine Willensbildung der Eigentümergemeinschaft erfordern sollten. Der praktische Vereinfachungseffekt einer gesetzlichen Einordnung als ordentliche Verwaltung dürfte auch viel geringer ausfallen als angenommen, weil dies natürlich kein Freibrief für eigenmächtiges Handeln der Hausverwaltung wäre. Vielmehr manövrierte man die Hausverwaltung in ein **gefährliches Dilemma**: So ist völlig zu Recht anerkannt, dass jedenfalls bei geplanten größeren Vorhaben der Verwalter die Wohnungseigentümer **vor der Durchführung** informieren muss, um ihnen die Möglichkeit einer abschlägigen Weisung einzuräumen.<sup>187</sup> Geht der Verwalter daher tatsächlich völlig eigeninitiativ vor, droht ihm allenfalls sogar eine **schadenersatzrechtliche Haftung**. Davon abgesehen können nach der Judikatur auch Maßnahmen der ordentlichen im Einzelfall zur außerordentlichen Verwaltung zählen, etwa wenn sie mit außerordentlichen Bedingungen oder Maßnahmen verknüpft sind.<sup>188</sup>

**129.** Im Ergebnis lässt sich damit sagen, dass eine sinnvolle legislative Handlungsoption im WEG zur Förderung der E-Mobilität nicht besteht. Allenfalls kann die Errichtung von E-Ladestationen in den Katalog privilegierter Änderungsmaßnahmen in § 16 Abs 2 Z 2 WEG aufgenommen werden.

### 8.3 Mögliche Präzisierungen der Rechtslage im MRG und WGG

**130.** Sollte ein entsprechender politischer Wille vorhanden sein, könnte die Rechtslage allerdings in manchen Punkten im **MRG** und **WGG präzisiert** werden. Daran wäre vor allem dann zu denken, wenn es um die Beurteilung geht, ob die Ausstattung eines Wohnobjekts mit einer E-Ladestation einem „**zeitgemäßen Wohnbedürfnis**“ entspricht oder bereits über eine „**normale**“ Ausstattung hinausgeht. Technisch stellt sich diese Frage immer dort, wo es um Maßnahmen geht, die über die bloße Errichtung von elektrischen Leitungen oder der dazu erforderlichen Leerverrohrung hinausgehen, vor allem weil sie bereits den Anschluss an eine Wallbox und/oder Standsäule inkludieren. Denn während die Errichtung von Stromleitungen in den einschlägigen Wohnrechtsmaterien und Bauordnungen durchgängig

---

<sup>186</sup> So zu Recht *Kothbauer* in Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017, 467.

<sup>187</sup> *Kothbauer* in Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017, 467.

<sup>188</sup> Siehe nur *Löcker* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 28 WEG Rz 36 mwN.

erfasst ist (oben 5.3.2), wirft die zusätzliche Bereitstellung von **anschluss- und einsatzbereiten E-Ladestationen** stets die Frage auf, ob sie als **Gemeinschaftsanlagen bereits einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechen** und sich damit in eine Liste mit Personenaufzügen und Waschküchen einreihen, oder vielmehr als „Luxuseinrichtungen“ zu sehen sind. Die Qualifikation als „normale Ausstattung“ führte grundsätzlich zu einer einschlägigen Verbesserungspflicht von Vermietern und gemeinnützigen Bauvereinigungen, die dann nur mehr von den allgemeinen Voraussetzungen wie Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit, Erhaltungszustand des Hauses etc. abhinge.

**131.** Diese legislativen Präzisierungen würden durchwegs Vorschriften des MRG und WGG betreffen und wären relativ unkompliziert. So könnte die demonstrative Aufzählung § 4 Abs 2 Z 2 MRG wie folgt ergänzt werden (eigene Einfügungen **fett** hervorgehoben):

- *„2. die Errichtung oder Ausgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden, einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechenden sonstigen Anlagen in normaler Ausstattung, wie etwa von Personenaufzügen, zentralen Waschküchen, **Ladestationen für Elektrofahrzeuge** oder Schutzräumen vom Typ Grundschutz.“*

**132.** Eine vergleichbare Änderung könnte auch im WGG den gewünschten Effekt bringen. Notwendig wäre eine – sprachlich einfache – Ergänzung in § 2 Z 2 WGG, der eine Legaldefinition für den Begriff „normale Ausstattung“ enthält (eigene Einfügungen **fett** hervorgehoben):

- *„2. als normale Ausstattung eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlußmöglichkeit an Fernwärme in hierfür in Betracht kommenden Gebieten, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht; sie umfaßt jedenfalls ausreichende Anschlußmöglichkeiten für **Elektrofahrzeuge**, Sanitäreinrichtungen und Haushaltsgeräte, muß jedoch nicht die Oberflächenendausführung im Inneren der Wohnung umfassen; sie umfaßt jedenfalls auch eine verpflichtend vorgeschriebene Gestaltung nach den Erfordernissen barrierefreien Bauens;“*

Damit wäre klargestellt, dass auch die Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge als Verbesserung nach § 14b WGG in Betracht kommt, weil sie gerade nicht über einen normalen Ausstattungszustand hinausginge (oben 7.2). Zugleich könnten gemeinnützige Bauvereinigungen ohne Bedenken die von ihnen errichteten Wohnungen mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausstatten.

**133.** Änderungen im Wohnrecht könnten auch völlig vermieden und alternativ im **öffentlichen Recht** umgesetzt werden, etwa in den Bauordnungen der Bundesländer. Diese hätte dennoch Auswirkungen in **sämtlichen Wohnrechtsmaterien**, da manche Vorschriften an das öffentliche Recht anknüpfen und akzessorisch in das Wohnrecht übertragen. So ist in § 3 Abs 2 Z 4 MRG eine (fiktive) **Erhaltungspflicht des Vermieters** für Neueinführungen oder Umgestaltungen normiert, die er kraft öffentlich-rechtlicher Bestimmungen vorzunehmen hat. Diese Erhaltungspflicht trifft als Verwaltungsmaßnahme auch die Eigentümergemeinschaft im WEG, da § 28 WEG auf § 3 MRG verweist (§ 28 Abs 1 Z 1 WEG iVm § 3 Abs 2 Z 4 MRG). Schließlich gibt es eine parallele Vorgabe im WGG für gemeinnützige Bauvereinigung (§ 14a Abs 2 Z 4 WGG). Über diesen Hebel im öffentlichen Recht könnte daher mit einem Schlag dafür gesorgt werden, dass Vermieter/Eigentümergeinschaften/Bauvereinigung für die Errichtung von E-Ladestationen sorgen müssen. Hier ist allerdings mit Bedacht vorzugehen, da es bei öffentlich-rechtlichen Aufträgen auf **keine Rentabilitätsabwägungen** ankommt und daher hohe wirtschaftliche Belastungen für die genannten Gruppen denkbar sind.

## 9 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

---

Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass sich die Nachrüstung von E-Ladestationen in Wohngebäuden bereits durchwegs in die derzeit geltende Rechtsordnung integrieren lässt (sh. Kap. 4.1). Für die wesentlichen Fragen hinsichtlich der Zuständigkeiten, Zustimmungserfordernisse, Beschlussfassung und Kostentragung bietet die **derzeitige Rechtslage im WEG, MRG und WGG grundsätzlich eine geeignete Ausgangsposition** für die nachträgliche Errichtung von Ladestationen in Wohngebäuden.

Gleichwohl konnten einige Punkte identifiziert werden, wo **Präzisierungen im Wohnrecht** der Marktentwicklung der Elektromobilität Rechnung tragen und positiv auf die nachträgliche Errichtung von Ladestationen wirken könnten. Insbesondere betrifft dies die – für weitere rechtliche Fragen relevante – Beurteilung, ob die Ausstattung eines bestehenden Wohnhauses mit einer E-Ladestation einem „**zeitgemäßen Wohnbedürfnis**“ entspricht oder bereits über eine „normale Ausstattung“ hinausgeht. Diese legislatischen Präzisierungen würden durchwegs Vorschriften des MRG und WGG betreffen und wären relativ unkompliziert.

Unabhängig von wohnrechtlichen Präzisierungen wird eine Abwägung im Hinblick auf den dynamischen Begriff „zeitgemäßes Wohnbedürfnis“ wohl auch mit Blick auf öffentlich-rechtliche Vorschriften erfolgen. Hier zeigt sich, dass bereits in mehreren Bundesländern Vorschriften für den Neubau existieren, die vorschreiben, dass Vorkehrungen für eine nachträgliche Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge (z.B. Leerverrohrungen) vorzusehen sind (sh. Kap. 5.3.2).<sup>189</sup> In ähnlicher Weise könnten zukünftig auch Vorschriften für die Nachrüstung von Ladestationen oder Leerverrohrungen auch bei umfassender Sanierung in die **Bauordnungen oder Fördergesetze der Länder** aufgenommen werden.

In diese Richtung weist auch der aktuelle Entwurf für die **Novellierung der EU-Gebäuderichtlinie**, der eine Verpflichtung für die Errichtung von Ladestationen bei Nichtwohngebäuden sowie für Vorverkabelungen bei Wohngebäuden vorsieht (neue

---

<sup>189</sup> Vgl zB: § 64 Abs 3 NÖ Bauordnung 2014; § 92a Stmk BauG; § 20 OÖ BauTV 2013; § 40a Bgld BauVO 2008; § 6 Abs 3 WGarG 2008; § 18 Abs 5 K-BO 1996.

Wohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen und bestehende Wohngebäude, die umfassend saniert werden).<sup>190</sup>

In Zusammenhang mit den Bauordnungen sind damit auch die **OIB-Richtlinien** angesprochen, wo Vorschriften für die Errichtung oder Nachrüstung von Ladestationen – österreichweit einheitlich – erlassen werden könnten.

So sollten bei der nächsten Überarbeitung der OIB-Richtlinie 4 Ergänzungen bzw. Klarstellungen betreffend Installation von Wallboxen für Elektrofahrzeuge vorgenommen werden, die inhaltlich der Stellungnahme des Sachverständigenbeirats für bautechnische Richtlinien vom September 2017 folgen.<sup>191</sup>

Zweifellos stellt die Elektromobilität ein sehr dynamisches Feld dar, wie z.B. auch aus der **Statistik für neuzugelassene Pkw** in Österreich ersichtlich ist. So lag der Durchschnitt der rein elektrisch betriebenen Fahrzeuge im Jahr 2016 noch bei 1,2 Prozent, während sich ab Juni 2017 diese Anteile schon bei 1,6 bis 1,8% bewegen (Statistik Austria 2017). Bei der Beurteilung eines „zeitgemäßen Wohnbedürfnis“ könnte zukünftig wohl auch eine Rolle spielen, inwieweit **Wirtschaft und Politik auf Europäischer Ebene** das Thema vorantreiben. So hat etwa ein Daimler Vorstand kürzlich bei EVS30 angekündigt, dass im Jahr 2025 bis zu 25% des weltweiten Absatzes reine Elektrofahrzeuge sein werden.<sup>192</sup>

Mit der Novelle des EIWOG 2010 im Zuge der „kleinen Ökostromnovelle“ wird die **Errichtung sogenannter „gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen“** auf rechtlich sichere Beine gestellt. Für die Errichtung von Ladestationen hat dieser Schritt insofern Bedeutung, als Elektrofahrzeuge, die tagsüber in Mehrfamiliengebäuden geladen werden, einen erheblichen Beitrag zur Erhöhung der Direktnutzung von PV-Strom liefern können. Es ist auch zu erwarten, dass Anbieter von Ladestationen für E-Mobilität ihr Portfolio in Richtung „gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen“ erweitern werden und in einigen Fällen als **Gesamtanbieter** auftreten werden.

Mit der Einführung von Smart Metern wird die Frage der Abgeltung der Inanspruchnahme von elektrischer Leistung im Detail zu klären sein. Unabhängig davon, ob ein neuer „Tarif 2.0“ in der einen oder anderen Form umgesetzt wird, muss durch die Ladung von

---

<sup>190</sup> Proposal for a DIRECTIVE OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL amending Directive 2010/31/EU on the energy performance of buildings COM/2016/0765 final - 2016/0381 (COD); <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=COM:2016:765:FIN>.

<sup>191</sup> Stellungnahme des SVBRL 4 vom 20. September 2017 bezüglich lichte Höhe bei KfZ-Abstellplätzen (siehe Kap. 2.5.1).

<sup>192</sup> Electric Vehicle Symposium & Exhibition 2017, October 9-11 2017 in Stuttgart; [https://www.just-auto.com/interview/qa-with-daimlers-ola-k%C3%A4llenius-on-electrification\\_id179082.aspx](https://www.just-auto.com/interview/qa-with-daimlers-ola-k%C3%A4llenius-on-electrification_id179082.aspx)

Elektrofahrzeugen neben der gelieferten Energie (kWh) mit einer **Erhöhung der benötigten Leistung (kW) und den damit verbundenen Kosten** gerechnet werden. Inwieweit der Markthochlauf zur Überschreitung von Anschlussleistungen von Gebäuden und den daraus resultierenden Rechtsfolgen führt, ist aktuell Gegenstand von Feldtests.

Für Betreiber von Ladestationen wird zu beachten sein, dass sie bei Überschreitung der jährlichen Energieabgabe in Höhe von 25 GWh einer **Einsparverpflichtung im Sinne des EEffG** unterliegen. Davon betroffen sind jedoch aus heutiger Sicht überwiegend Energieversorgungsunternehmen bzw. von diesen ausgelagerte Unternehmen.

Derzeit besteht vielfach noch Unsicherheit in der immobilienwirtschaftlichen Praxis, wie bei konkreten Anfragen mit dem komplexen Thema „Nachrüstung von Ladestationen“ umzugehen ist. Als wesentlicher Hebel für eine beschleunigte Nachrüstung von Ladestationen sollte daher eine **breite Informationsoffensive** für Hausverwaltungen, Wohnungseigentumsgemeinschaften und Gebäudeeigentümer stattfinden. Für diese Zielgruppen sollten die Eckpunkte der wohnrechtlichen Umsetzung in der Praxis in kompakter Form aufbereitet und in Workshops und Seminaren vermittelt werden. Eine Kooperation mit den immobilienwirtschaftlichen Verbänden (insbesondere Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – gbv, Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft – ÖVI und dem Fachverband Immobilien in der WKO) sowie die Nutzung bestehender Veranstaltungsformate ist sinnvoll.

Darüber hinaus erfolgt eine Aufbereitung der Inhalte dieser Studie in der wohnrechtlichen Fachliteratur (geplant: Wohnrechtliche Blätter – wobI), um die Zugänglichkeit der Ergebnisse in juristischen Fachkreisen zu gewährleisten.

## **10 Literaturverzeichnis (Kapitel 1 bis 3)**

---

AG E-Mobilität: Arbeitspapier nach der AG Sitzung vom 22.5.2017, Österreichische Arbeitsgruppe „E-Mobilität und Auswirkungen auf Gebäudestandards- und Ausrüstung“, Wien, 2017.

Austriatech: Ladeinfrastruktur im Wohnrecht gesetzliche Rahmenbedingungen, 2016.

BieM.at: eMobility Lade-Infrastruktur Leitfaden für Projektwerber und Betreiber von Büro- und Wohnhäusern Neubau und Nachrüstung, BieM Bundesinitiative eMobility Austria, Wien, 2015.

bmvit: Genehmigungsverfahren Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge - Leitfaden für Betriebe und Leitfaden für Private, Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie, 2017.

bmvit: Nationaler Strategierahmen „Saubere Energie im Verkehr“, Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien, 2016.

BMW et al.: Information „Ladegase beim Laden von Elektrofahrzeugen“ von Herstellern BMW, Nissan, Renault und VW, 2015.

BMWfJ: Schreiben an die Ämter der Landesregierungen, Gewerbeabteilungen. Wien, 2014.

BMWfW: Telefonat am 2.10.2017 mit Heidi Adensam. Wien, 2017.

Dankl, C.: Ladeinfrastruktur im Wohnbau – Erfahrungen in der Praxis, klimaaktiv mobil Bauträgerfrühstück, 6. April 2017.

E-Control: „Tarife 2.0“: Weiterentwicklung der Netzentgeltstruktur für den Stromnetzbereich. Positionspapier der Energie-Control Austria für die Regulierung der Elektrizitäts- und Erdgaswirtschaft (E-Control). Wien, 2017.

E-Control: Weiterentwicklung der Netzentgeltstruktur für den Stromnetzbereich („Tarife 2.0“). Konsultationsfassung. Wien, 2016.

EEffG 2014: Bundesgesetz über die Steigerung der Energieeffizienz bei Unternehmen und dem Bund (Bundes-Energieeffizienzgesetz – EEffG; BGBl. I Nr. 72/2014)

Ehgartner K.: e-Mobilität - Elektroinstallation ab Hausanschluss, Variantenbetrachtung, 2016.

EIWOG 2010: Bundesgesetz, mit dem die Organisation auf dem Gebiet der Elektrizitätswirtschaft neu geregelt wird (Elektrizitätswirtschafts- und –organisationsgesetz 2010 – EIWOG 2010; BGBl. I Nr. 110/2010 i.d.g.F)

EU-2014: Richtlinie 2014/94/EU des Europäischen Parlaments und des Rates, „Aufbau der Infrastruktur für alternative Kraftstoffe“, 22. Oktober 2014.

e-mobility Graz: Handlungsleitfaden Wohnbau und Elektromobilität - erarbeitet im Rahmen des Entwicklungsvorhabens „Elektromobilität für Wohnbausiedlungen“, e-mobility Graz GmbH, 2015.

Katschinka, I.: Technische Aspekte zur E-Ladeinfrastruktur, technische Vorkehrungen, Abrechnungsmöglichkeiten und Modelle für Mehrparteienhäuser, klimaaktiv mobil Bauträgerfrühstück, 6. April 2017.

NÖ Landesregierung: Leitfaden zur Errichtung von Ladestationen für E-Fahrzeuge, Amt der Niederösterreichischen Landesregierung Abteilung RU3 / BD2 / WST8 und Landesinitiative e-mobil in niederösterreich, 2015.

Oesterreichs Energie: Elektromobilität braucht starke und intelligente Netze - Kernaussagen zur Elektromobilität von Oesterreichs Energie, Wien, 2017.

OIB: OIB-Richtlinie 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Österreichisches Institut für Bautechnik, Wien, 2015.

Reis, M., Antretter-Wiedl, Y., Fritz, A. und Scheibler I.: Monitoring Modellregion VLOTTE. Illwerke vkw und Energieinstitut Vorarlberg, 2012.

Rummel, M.F., Elektromobilität und Energiesystem – Ausgewählte rechtliche Fragestellungen, E-Control, 2017.

Salmhofer, H. J.: Rahmenbedingungen für die Errichtung von E-Ladeinfrastruktur in Bezug auf bau-, gewerbe- und wohnrechtliche Verfahren in Mehrparteienhäusern in Neubau und Bestand, klimaaktiv mobil Bauträgerfrühstück, 6. April 2017.

Schatzinger, S. und Rose, H.: Praxisleitfaden Elektromobilität, Hafencity Hamburg, 2013.

Slupetzky W.: Die Errichtung von Ladeinfrastruktur für Elektroautos in Bestandsiedlungen als Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung lt. §28 (1) WEG, Quintessenz Organisationsberatung GmbH, 2017.

Stahel, A.: Wahre Elektromobilität beginnt am Bau. Vortrag am 7. Dezember 2015.

Stigler et al.: Auswirkungen zukünftiger Elektromobilität auf die österreichische Elektrizitätswirtschaft, Oesterreichs Energie, Graz, 2010.

Stöckl R.: Rechtliches für Errichtung und den Betrieb von Elektro-Ladesäule/Tankstellen, Innovations-und Technologieservice Wirtschaftskammer Tirol, Innsbruck, 2017.

SVBRL 4: Sachverständigenbeirat für bautechnische Richtlinien, September 2017.

Trattnig, U.; Sumereder, Ch.: Schnell, schneller, am schnellsten – Technische und rechtliche Aspekte hinsichtlich Ladeinfrastruktur in Hausinstallationen. 10. Internationale Energiewirtschaftstagung an der TU Wien, IEWT 2017. Wien, 2017.

VCÖ: Urbaner Verkehr der Zukunft: sauber und platzsparend. Studie und Factsheet 2016-01. Wien, 2016.

## 11 Anhang: Informationen für Wohnungseigentümer und Mieter

---

Entwurf für ein Informationsblatt für WohnungseigentümerInnen und MieterInnen, die Interesse an der Nachrüstung einer Ladestation haben.

### ***Erste Schritte von Wohnungseigentümern (WEG)***

#### **1. Welche technische Umsetzung ist möglich?**

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

- Der bestehende elektrische Anschluss einer Wohnung wird zur Versorgung einer Ladestation für den jeweiligen Pkw-Stellplatz genutzt. Technische Voraussetzung: Zählerverteiler mit Platzreserven liegt zentral im Keller oder Erdgeschoß.
- Alternativ kann auch eine neue hausinterne Elektroanbindung errichtet werden, die zur Versorgung von mehreren Ladepunkten an Pkw-Stellplätzen dient. In der Folge wird für jeden Ladepunkt ein eigener Zähler errichtet.

#### **2. 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 **keine Zustimmung der Hausverwaltung erforderlich**, umgekehrt kann aber auch keine Mitwirkung bei der Umsetzung eingefordert werden.
- Allenfalls kann die Hausverwaltung – je nach hausinternen Gepflogenheiten – **beratend mitwirken**.
- Die Technische und rechtliche Umsetzung der Ladestation ist **Sache des/der interessierten Wohnungseigentümer(s)**.

### 3. Weiteres Vorgehen

Wohnrechtliche Aspekte:

- Für die Errichtung der Ladestation ist die Zustimmung **aller anderen Mit- und Wohnungseigentümer** notwendig.
- sonst: Zustimmung muss **gerichtlich ersetzt** werden (= Gerichtsverfahren); allenfalls rechtsfreundliche Vertretung erforderlich.

Baurechtliche Aspekte:

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

Technische Umsetzung:

- Kontaktaufnahme mit Energielieferant und/oder Netzbetreiber
- Kontaktaufnahme mit konzessioniertem Elektrofachbetrieb: Prüfung der örtlichen elektrotechnischen Gegebenheiten, fachgerechte Errichtung der Ladestation

### 4. Abweichungen bei technischen Gesamtlösungen für alle Hausbewohner

Technische **Gesamtlösung**: Errichtung einer **liegenschaftsweiten Ladeinfrastruktur** für grundsätzlich alle Hausbewohner im Gemeinschaftsinteresse; Betrieb erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft oder allenfalls unter Einbindung eines externen Ladestellenbetreibers.

- 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**
  - Beschlussfassung kann von der Hausverwaltung oder Wohnungseigentümern **initiiert** werden
  - Beschlussgegenstand muss wohlüberlegt definiert werden; allenfalls rechtsfreundliche Vertretung erforderlich

## **Erste Schritte von Mietern (MRG/WGG)**

### **1. Technische Umsetzung und rechtliche Grundvoraussetzungen**

Für einzelne Mieter sind in aller Regel nur **technische Einzelmaßnahmen** praktikabel und im Streitfall rechtlich gegen den Vermieter durchsetzbar.

- Technische und rechtliche Umsetzung ist daher jedenfalls **Sache des interessierten Mieters**
- Rechtliche Grundvoraussetzung: Neben dem eigentlichen Wohnobjekt muss auch der KfZ-Stellplatz mitgemietet worden sein.

### **2. Kontaktaufnahme mit Hausverwaltung**

Für Mieter **jedenfalls Kontaktaufnahme mit Hausverwaltung** erforderlich, damit sie das Anliegen des Mieters an den Vermieter weiterleiten kann.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Mieter trifft eine **Anzeigepflicht** bei Änderungen des Bestandobjekts; dazu gehört auch die Errichtung einer Ladestation.

- In weiterer Folge ist die **Zustimmung** des Vermieters zur Errichtung der Ladestation erforderlich.
- Sonst: Zustimmung des Vermieters muss **gerichtlich ersetzt** werden (= Gerichtsverfahren); allenfalls rechtsfreundliche Vertretung erforderlich.
- Allenfalls besteht ein Investitionsersatz für die Errichtung der Ladestation am Ende des Bestandverhältnisses.

Baurechtliche Aspekte und technische Umsetzung wie bei WEG beschrieben.

### **4. Abweichungen im WGG?**

- Grundsätzlich bestehen keine Abweichungen im WGG ggü. MRG.
- Vorgehen und Ablauf ist grundsätzlich ident, auch wenn die Wohnung von einer **gemeinnützigen Bauvereinigung** gemietet wurde.