

ElektroMobilitätsClub Österreich e.V. | Im Grenzwinkel 1 | 4060 Leonding

An den Präsidium des Nationalrats
Per E-Mail:
begutachtungsverfahren@parlament.gv.at

Leonding, 28.07.2021

EMC Stellungnahme zur WEG-Novelle 2022 - WEG-Nov 2022

Allgemeines

Der EMC begrüßt die geplante Novelle zum Wohnungseigentumsrecht (WEG-Nov 2022) mit der das „Right to Plug“ in Österreich gesetzlich verankern werden soll. Es wird damit Wohnungseigentümern leichter fallen, Einzelladepunkte zu installieren bzw. die Genehmigung für eine Gemeinschaftsladeanlage zu erreichen.

Die zunehmende Attraktivität von batterieelektrischen Fahrzeugen zeigt sich sowohl in stark ansteigenden Neuzulassungen als auch im stetig zunehmenden Bestand. Die Ankündigungen von mehr und mehr Fahrzeugherstellern, in Zukunft den Fokus verstärkt bzw. exklusiv auf batterieelektrische Fahrzeuge zu legen (wie zuletzt von Mercedes-Benz), wird diesen Hochlauf weiter verstärken.

Das „Right to Plug“ ist ganz wesentlich, um auch Bewohnern von Mehrparteienwohnhäusern den Zugang zu Ladepunkten zu ermöglichen und damit den weiteren Hochlauf der E-Mobilität zu unterstützen.

Berücksichtigung sowohl von Eigentum als auch von Miete (inkl. Mischformen)

Der EMC möchte in diesem Zusammenhang betonen, dass neben dem Wohnungseigentumsrecht auch das Mietrecht zu berücksichtigen sein wird, also neben dem WEG in einem weiteren Schritt auch das MRG entsprechend angepasst werden sollte.

Diese Anmerkung bezieht sich sowohl auf Wohnungen als auch auf Park- und Abstellplätze. Aus konkreten Anlassfällen wissen wir, dass durchaus häufig gemischte Konstellationen vorkommen, also die Wohnung im Eigentum steht, aber der Garagenplatz nur gemietet werden kann. Und natürlich ist es auch essentiell, dass das „Right to Plug“ im Zuge einer MRG-Novelle auch reinen Wohnungs- und Parkplatzmietern zur Verfügung steht.

Hinweis: Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an den, ElektroMobilitätsClub Österreich e.V., Im Grenzwinkel 1, 4060 Leonding.

Falls juristisch möglich, sollte die durchaus häufige Mischform Wohnungs Eigentum mit gemietetem Park- bzw. Abstellplatz bereits in der WEG-Nov 2022 berücksichtigt werden, insbesondere wenn der Vermieter letztlich ein Wohnungseigentümergeinschaft ist.

Formulierungsvorschläge für juristische Laien (§ 16 Abs. 5 und § 24 Abs. 4)

Der EMC begrüßt die Vereinfachungen die sich aus der Zustimmungsfiktion (§ 16 Abs. 5), der Auskunftspflicht des Verwalters (§ 20 Abs. 8) und der vereinfachten Findung von Mehrheiten (§ 24 Abs. 4) in Zusammenhang mit der Errichtung von Einzeladeunkten bzw. Gemeinschaftsladeanlagen ergeben werden. Die Zustimmungsfiktion (§ 16 Abs. 5) und die vereinfachte Findung von Mehrheiten (§ 24 Abs. 4) ist verständlicher Weise davon abhängig, dass die Miteigentümer über die geänderte Gesetzeslage informiert werden. Der EMC empfiehlt, in die Erläuterungen zur WEG-Nov 2022 entsprechende juristisch abgesicherte Formulierungsvorschläge für diese Verständigungen aufzunehmen, damit diese Erleichterungen möglichst nicht an einem Formmangel scheitern.

Wir empfehlen außerdem, in die Erläuterungen „Rezepte“ einzufügen, also einfache Schritt-für-Schritt Anleitungen, wie formal einwandfrei vorzugehen ist, um eine Einzeladestation bzw. eine Gemeinschaftsladeanlage errichten zu können.

Erleichterung bei Widerspruch zu duldungspflichtigen Änderungen (§ 16 Abs. 2 und 5)

Die Erfahrung des EMC zeigt, dass häufig zumindest einer der Miteigentümer gegen die Errichtung eines Einzeladepunkts bzw. einer Photovoltaikanlage opponieren wird. Es ist wichtig, dass die Errichtung dieser Technischelemente, die laut der geplanten Änderungen in § 16 Abs. 2 geduldet werden müssen, nicht durch einen einzigen Widerspruch verzögert werden können. Der aktive Weg zum Bezirksgericht, um eine Zustimmung gerichtlich ersetzen zu lassen, sollte für Maßnahmen in Zusammenhang mit Klimaschutz bzw. Dekarbonisierung nicht zur Regel werden. Wir schlagen daher eine Beweislastumkehr vor. Der widersprechende Wohnungseigentümer sollte aktiv werden müssen, um die Beeinträchtigung seiner schutzwürdigen Interessen glaubhaft zu machen.

Im Sinne eines raschen Fortschrittes regt der EMC außerdem an, die Frist für die Zustimmungsfiktion in § 16 Abs. 5 auf ein Minimum zu kürzen. Die Frist von zwei Monaten erscheint uns unnötig lange zu sein.

Langsamladen auf langsames dreiphasiges Laden erweitern (Erläuterungen zu § 16 Abs. 2)

Der EMC denkt, dass eine gleichmäßige, dreiphasige Last im Stromnetz gegenüber einer einseitigen, mehrere Stunden andauernden einphasigen Last zu bevorzugen ist. § 16 Abs. 2 spricht zwar nur allgemein von einer „Vorrichtung zum Langsamladen“. Die Erläuterungen spezifizieren allerdings, dass es sich bei dieser privilegierten Änderung um eine einphasige, mit 16 Ampere begrenzte Ladevorrichtung handelt. Wir empfehlen, alternativ auch dreiphasige mit 8 Ampere begrenzte Ladevorrichtungen (5,5 kW) in die Definition „Langsamladen“ mit aufzunehmen.

Die Verwendung haushaltsüblicher Schuko-Steckdosen für die Aufladung von E-Autos halten wir für problematisch und schlagen daher vor, in den Erläuterungen die deutlich robusteren CEE-Dosen bzw. fix angeschlossene Wallboxen zu empfehlen. Für elektrische Zweiräder sind Schuko-Steckdosen natürlich in aller Regel kein Problem.

Bestandsschutz (§ 16 Abs. 8)

Der EMC begrüßt den eingeschränkten Bestandsschutz in § 16 Abs. 8, der sowohl den Investitionsschutz von Einzelladepunkten als auch die Bevorzugung von Gemeinschaftsladeanlagen gut balanciert.

Andererseits könnte es aus unserer Sicht eine Stolperfalle werden, wenn wegen Formfehlern oder anderer Umstände nicht ordnungsgemäß genehmigte bzw. kundgemachte privilegierte Änderungen laut § 16 Abs. 2 (z.B. Ladevorrichtungen oder PV-Anlagen) mittels Beseitigungsklage vorerst temporär und kostspielig entfernt werden müssen, nur um dann im zweiten Schritt dann doch geduldet zu werden und eine neuerliche Errichtung erfordern. Der EMC empfiehlt daher, in der WEG-Nov 2022 entsprechende Bestimmungen vorzusehen, damit die Anlagen bis zu einer endgültigen Entscheidung weiter betrieben werden können.

ElektroMobilitätsClub Österreich e.V.



ZVR 310348927
Im Grenzwinkel 1, 4060 Leonding
0732 272 111 277
www.emcaustria.at

ElektroMobilitätsClub Österreich e.V.
Bernhard Kern
(Präsident)