



universität  
wien

Rechtswissenschaftliche Fakultät

# Exposé zur Dissertation

Vorläufiger Arbeitstitel

**„E-Ladestationen im Wohnungseigentumsrecht“**

Verfasserin

**Mag. iur. Sophie Illedits, LL.M.**

**01303664**

Angestrebter akademischer Grad

**Doktorin der Rechtswissenschaften (Dr. iur.)**

**Wien, Mai 2021**

Studienkennzahl laut Studienblatt: UA 783 101

Dissertationsgebiet laut Studienblatt: Zivilrecht

Betreuer: Univ.-Prof. Dr. Helmut Ofner, LL.M.

## Inhaltsverzeichnis

I.	Inhaltliche Einführung in die Thematik .....	2
II.	Forschungsstand .....	5
III.	Primäre Fragestellungen.....	6
IV.	Vorläufige Gliederung .....	9
V.	Vorläufiger Zeitplan.....	11
VI.	Vorläufiges Literaturverzeichnis .....	12

## I. Inhaltliche Einführung in die Thematik

Die Elektromobilität ist auch in Österreich ein zunehmender Trend. Der Bestand an E-Autos in Österreich erhöht sich stetig.<sup>1</sup> Zusammenhängend mit den steigenden Bestandzahlen der E-Autos besteht auch ein erhöhter Bedarf an Ladepunkten in Österreich. Laut einer Studie der TU Wien besteht im Jahr 2030 ein Bedarf an ca 900.000 Ladepunkten in Österreich, wobei davon ca 71% im privaten Bereich liegen, wovon wiederum ein beachtlicher Teil Heimstellplätze im Wohnbau betrifft.<sup>2</sup> Die überwiegende Mehrzahl der Eigentümer (rund 90%) von Elektrofahrzeugen hegt den Wunsch diese auch zuhause zu laden.<sup>3</sup> Auch wenn dies wohl die praktischere Variante ist, stehen der Errichtung von Ladestationen in Wohnungseigentumsanlagen große rechtliche Hürden gegenüber, die den Weiterausbau der E-Mobilität bremsen bzw bremsen könnten.

Die Errichtung von Ladestationen ist im Wohnungseigentumsrecht nicht einfach umzusetzen und ergeben sich aus dem diesbezüglichen Umsetzungswunsch einzelner Wohnungseigentümer oftmals jahrelange Streitigkeiten zwischen den Miteigentümern. Das Zustimmungserfordernis im österreichischen WEG bei der Errichtung von Ladeinfrastruktur stellt eine wesentliche Barriere für die Elektromobilität dar. Bei dem nachträglichen Einbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge im Wohnungseigentum ist die Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen der Liegenschaft unumgänglich. Je nach Interessenlage<sup>4</sup> kann die Errichtung einer E-Ladestation als Gesamt- oder Einzellösung vorgenommen werden und knüpft somit an unterschiedliche Zustimmungserfordernisse an. Bei einer Änderung, die im Interesse eines einzelnen Wohnungseigentümers auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft vorgenommen wird, handelt es sich um eine Änderung iSd § 16 WEG<sup>5</sup>, die an die Zustimmung

---

<sup>1</sup>[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/energie\\_umwelt\\_innovation\\_mobilitaet/verkehr/strasse/kraeffahrzeuge\\_-\\_neuzulassungen/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/energie_umwelt_innovation_mobilitaet/verkehr/strasse/kraeffahrzeuge_-_neuzulassungen/index.html) (abgerufen am 5.1.2021).

<sup>2</sup> *Tober/Bruckmüller/Fasthuber*, Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge: Bedarf, Kosten und Auswirkungen auf die Energieversorgung in Österreich bis 2030. Institut für Fahrzeugantriebe & Automobiltechnik, Institut für Energiesysteme und Elektrische Antriebe, [https://oevk.at/fileadmin/Media/Saison\\_2018\\_19/Ladeinfrastruktur\\_fuer\\_Elektrofahrzeuge.pdf](https://oevk.at/fileadmin/Media/Saison_2018_19/Ladeinfrastruktur_fuer_Elektrofahrzeuge.pdf) (abgerufen am 2.1.2021).

<sup>3</sup> Bundesverband Elektromobilität Österreich, "My home is my Ladestation! Klimawende mit E-Mobilität.", <https://www.beoe.at/my-home/> (abgerufen am 5.1.2021).

<sup>4</sup> Hier wird die grundsätzliche Frage angesprochen, ob eine Maßnahme als Verwaltung oder Verfügung qualifiziert werden kann, in dessen Mittelpunkt als Unterscheidungskriterium der Interessensbezug fungiert, dazu ausführlich *Terlitz*, wobl 2011, 185 (199) und jüngst *Häublein/Köll*, wobl 2019, 256, so auch ua *Tanczos/Eliskases* in *Rummel/Lukas*, ABGB<sup>4</sup> § 828 ABGB Rz 1; *H. Böhm/Palma* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON<sup>1.02</sup>§ 828 Rz 6; *Löcker* in *Hausmann/Vonkilch*, Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG<sup>4</sup> zu § 18 WEG Rz 27; *Schauer* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht<sup>3</sup> § 18 WEG Rz 5; RIS-Justiz RS0109188, zuletzt OGH 22.10.2020, 5 Ob 97/20f EvBl 2021/47.

<sup>5</sup> vgl etwa OGH 5 Ob 130/08s immolex 2009/45, 117 (*Prader*) und OGH 5 Ob 213/04s wobl 2005/85, 243 (*Call*) = immolex 2005, 150 (*Vonkilch*), zu beiden E auch *Terlitz*, wobl 2011, 185 (198 f), sowie OGH 5 Ob 250/05h wobl 2006, 154/60 (*Call*), OGH 5 Ob 216/15y immolex 2016/83 (*Räth*) = wobl 2017/77 (*Terlitz*) und OGH 5 Ob 221/19i Zak 2020/347 = wobl 2021/10; *Löcker* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht<sup>4</sup> § 18 WEG Rz 27; *Illedits* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Kurzkomentar<sup>3</sup> § 16 WEG

aller anderen Wohnungseigentümer geknüpft ist, die in der Praxis (vor allem in großen Wohnungseigentumsanlagen mit mehreren hundert Eigentumseinheiten) nicht immer einfach und schnell zu erreichen ist bzw an die Ersetzung der Zustimmung durch den Richter im Außerstreitverfahren als ultima ratio angewiesen ist.<sup>6</sup> Die Gesamtlösung wird im Regelfall als Verwaltungsmaßnahme iSd § 29 WEG qualifiziert<sup>7</sup> und bedarf somit eines Mehrheitsbeschlusses.<sup>8</sup>

So wird von der EU verlangt, dass die Mitgliedstaaten Maßnahmen zur Vereinfachung der Bereitstellung von Ladeinfrastruktur vorsehen, damit Hindernisse wie etwa divergierende Anreize und verwaltungstechnische Schwierigkeiten, mit denen einzelne Eigentümer konfrontiert sind, wenn sie versuchen einen Ladepunkt auf ihrem Stellplatz zu errichten, beseitigt werden können.<sup>9</sup>

Für neue Wohngebäude und Wohngebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, haben gemäß Art 8 Abs 5 Richtlinie (EU 2018/844) des Europäischen Parlaments und des Rates von 30. Mai 2018 die Mitgliedstaaten dafür Sorge zu tragen, dass, sofern das Gebäude über mehr als 10 Stellplätze verfügt, für jeden Stellplatz die Leitungsinfrastruktur, nämlich Schutzrohre für Elektrokabel, errichtet wird, um die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge zu ermöglichen.<sup>10</sup> Gemäß Art 3 eben dieser Richtlinie müssen die Mitgliedstaaten bis zum 10. März 2020 die Rechts- und Verwaltungsvorschriften in Kraft setzen, die erforderlich sind, um dieser Richtlinie zu entsprechen.

---

Rz 12; *Markl* in GeKo II § 16 WEG Rz 28; RIS-Justiz RS0109188 (T 13), zuletzt OGH 22.10.2020, 5 Ob 97/20f; explizit zu E-Ladestationen im Wohnungseigentum: *Fidler*, Elektromobilität im Wohnungseigentumsrecht, wobl 2017, 369 (375); *Frankl-Templ*, Die Errichtung einer Ladestation für E-Fahrzeuge im Wohnrecht, immolex 2018, 6 (7); *Pressmair/Lampersberger*, E-Mobilität in Wohnhausanlagen – technische Herausforderungen und Möglichkeiten, immolex 2020, 342 (343).

<sup>6</sup> *Illedits* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Taschenkommentar<sup>3</sup> § 16 WEG Rz 17; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG<sup>4</sup> § 16 WEG Rz 58; *Markl* in GeKo Wohnrecht II § 16 WEG 2002 Rz 19; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht II<sup>23</sup> § 29 WEG Rz 1 f.

<sup>7</sup> Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung ausführlich *Terlitzka*, wobl 2011, 185 (199) und jüngst *Häublein/Köll*, wobl 2019, 256; *Fidler*, wobl 2017, 369 (375); *Pressmair/Lampersberger*, immolex 2020, 342 (343).

<sup>8</sup> siehe § 29 Abs 1 WEG.

<sup>9</sup> siehe Erwägungsgrund 23 der RL 2018/844/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz, ABI L 2018/156, 75.

<sup>10</sup> RL 2018/844/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz, ABI L 2018/156, 75.

Diese Richtlinie wurde bis dato in Österreich in einigen Bundesländern<sup>11</sup> umgesetzt, jedenfalls in Wien wurde in § 6 Abs 3b WGarG 2008<sup>12</sup> die Bestimmung aufgenommen, dass beim Neubau von Wohngebäuden bzw größeren Renovierungen eben dieser, die über mehr als 10 Stellplätze verfügen, für jeden Stellplatz eine Leerverrohrung im Sinne des Abs 3 dieses Gesetzes vorgenommen werden muss. Gemäß Abs 3 sind zur nachträglichen Schaffung von Ladeplätzen für elektrisch betriebene Kraftfahrzeuge brandschutztechnisch geschützte Durchgänge einer Leerverrohrung zur Herstellung einer Stromversorgung der Stellplätze vorzusehen. Platzreserven für Stromverzählerung und -verteilung sowie Planungsreserven für Netzanschlussleistung sind zu berücksichtigen.

Für den nachträglichen Einbau von Ladestationen hat sich die Rechtslage in Österreich bis dato noch nicht geändert. So hat zwar das richtungsweisende OGH-Urteil<sup>13</sup> aus dem Jahr 2019 die Errichtung von E-Ladestationen als privilegierte Maßnahme gem § 16 Abs 2 Z 2 S 2 WEG qualifiziert und somit die Errichtung für den einzelnen Wohnungseigentümer dahingehend erleichtert, dass das Vorliegen der Verkehrsüblichkeit bzw das wichtige Interesse des Wohnungseigentümers vermutet wird.<sup>14</sup> Die Entscheidung ist jedenfalls ein Schritt in die richtige Richtung, jedoch ist zu beachten, dass diese Entscheidung nur E-Ladestation in Form einer 3,7-Kilowatt-Wallbox betrifft.<sup>15</sup>

Jedenfalls wurde aber das sog. „Right to Plug“ - also das Recht auf eine Lademöglichkeit für das Elektrofahrzeug auf dem eigenen Parkplatz – durch die österreichische Bundesregierung als Zielsetzung in das Regierungsprogramm aufgenommen.<sup>16</sup>

Zwar liegt zum Zeitpunkt der Einreichung des Exposés noch keine entsprechende Regierungsvorlage vor, eine Novelle ist jedoch bereits in Planung, laut *Stabentheiner*<sup>17</sup> hätte diese bereits im Februar bzw März 2021 in Kraft treten sollen. Aufgrund politischer

---

<sup>11</sup> Für die Umsetzung der Richtlinie siehe ua § 20 Oö. BauTV 2013, idF LGBl 66/2020, § 37b TBV 2016, idF LGBl 36/2020, § 42a Vorarlberger Bautechnikverordnung idF LGBl 59/2020; § 18 Abs 5 K-BO 1996 idF LGBl 29/2020 iVm § 1 K-BTV 2019 idF LGBl. Nr. 74/2020 sowie § 92a Stmk. BauG idF LGBl 71/2020 iVm § 4 StBTV 2020 idF LGBl 73/2020.

<sup>12</sup> Gesetz über das Einstellen von Kraftfahrzeugen, kraftbetriebene Parkeinrichtungen und Tankstellen in Wien (Wiener Garagengesetz 2008) idF LGBl 61/2020.

<sup>13</sup> OGH 5 Ob 173/19f EvBl 2020/113 (*Weixelbraun-Mohr*) = *Frankl-Templ*, immolex 2020,334 = *Tamerl/Pfeifer*, ImmoZak 2020/45 = Zak 2020/167 = ecolex 2020/209 = ZTR 2020, 106 = bbl 2020/86 = wobl 2020/124= MietSlg 71.419.

<sup>14</sup> *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht WEG<sup>4</sup> § 16 WEG Rz 42 f; *Illedits* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Taschenkommentar<sup>3</sup> § 16 WEG Rz 9; *Markl* in *GeKo Wohnrecht II* § 16 WEG 2002 Rz 84; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht II<sup>23</sup> § 16 WEG Rz 1 38.

<sup>15</sup> OGH 5 Ob 173/19f EvBl 2020/113 (*Weixelbraun-Mohr*) = *Frankl-Templ*, immolex 2020,334 = *Tamerl/Pfeifer*, ImmoZak 2020/45 = Zak 2020/167 = ecolex 2020/209 = ZTR 2020, 106 = bbl 2020/86 = wobl 2020/124= MietSlg 71.419.

<sup>16</sup> Aus Verantwortung für Österreich. Regierungsprogramm 2020–2024, <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/bundeskanzleramt/die-bundesregierung/regierungsdokumente.html> (abgerufen am 5.1.2021).

<sup>17</sup> *Scharmer*, IWD – Die WEG-Novelle 2021, wobl 2020, 363.

Verhandlungen verzögert sich dieser Prozess jedoch weiterhin.<sup>18</sup> Es ist jedoch mit einer Novelle in den kommenden Monaten zu rechnen.

Ein Blick über die Grenzen zeigt, dass diesbezüglich in Europa Handlungsbedarf erkannt wurde: In Deutschland wurde die Rechtslage zu dieser Thematik durch das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchsrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz; kurz WEMoG)<sup>19</sup> bereits vor kurzem geändert: Seit 1.12.2020 kann jede bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden.<sup>20</sup> Zusätzlich können bestimmte Maßnahmen (ua E-Ladestationen) durch einen Individualanspruch privilegiert werden, indem sie von dem einzelnen Wohnungseigentümer verlangt werden können. Die Durchführung dieser Maßnahmen ist jedoch trotzdem im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.<sup>21</sup>

## II. Forschungsstand

Die EU- Kommission fordert ein CO<sub>2</sub>- neutrales Europa bis zum Jahre 2050.<sup>22</sup> Um dieses Ziel zu erreichen ist auch der Ausbau der E-Mobilität erforderlich und damit zusammenhängend auch die damit verbundene Ladeinfrastruktur. Laut einer Studie der TU Wien besteht im Jahr 2030 ein Bedarf an ca 900.000 Ladepunkten in Österreich.<sup>23</sup>

Es besteht daher auch in Österreich ein Handlungsbedarf seitens der Gesetzgebung, damit Österreich diese Ziele erreichen kann. Wie bereits geschildert, ist momentan die Bereitstellung von E-Ladestationen im Wohnungseigentum rechtlich schwierig durchzusetzen. Mit der geplanten Novelle in Österreich wird voraussichtlich Neuland im Wohnungseigentumsrecht betreten. So ist geplant, dass der änderungswillige Wohnungseigentümer die anderen Wohnungseigentümer über die geplante (privilegierte) Änderung sowie die Rechtsfolgen eines

---

<sup>18</sup> Siehe ua „Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes verzögert sich weiter“ Der Standard, <https://www.derstandard.at/story/2000125171001/novelle-des-novelle-des-wohnungseigentumsgesetzesverzoegert-sich-weiter>, abgerufen am 17.5.2021.

<sup>19</sup> Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz BGBl Teil 1 2020/47, 2187.

<sup>20</sup> Siehe § 20 Abs 1 dWEG nF; *Scharmer*, IWD – Das deutsche Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG): Eine Reform, die den Namen auch verdient! wobl 2020, 408 (410).

<sup>21</sup> Siehe § 20 Abs 2 dWEG nF; *Scharmer*, wobl 2020, 408 (410).

<sup>22</sup> Langfristige Strategie – Zeithorizont 2050, [https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2050\\_de](https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2050_de) (abgerufen am 2.1.2021).

<sup>23</sup> *Tober/Bruckmüller/Fasthuber*, Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge: Bedarf, Kosten und Auswirkungen auf die Energieversorgung in Österreich bis 2030. Institut für Fahrzeugantriebe & Automobiltechnik, Institut für Energiesysteme und Elektrische Antriebe, [https://oevk.at/fileadmin/Media/Saison\\_2018\\_19/Ladeinfrastruktur\\_fuer\\_Elektrofahrzeuge.pdf](https://oevk.at/fileadmin/Media/Saison_2018_19/Ladeinfrastruktur_fuer_Elektrofahrzeuge.pdf) (abgerufen am 2.1.2021).

unterbliebenen Widerspruchs verständigen muss. Erfolgt sodann innerhalb von zwei Monaten ab Zugang der Verständigung kein Widerspruch, so gilt die Zustimmung als erteilt.<sup>24</sup> Eine solche Regelung ist dem WEG bis dato fremd, jedoch kennt das MRG in § 9 Abs 1 (vom Mieter geplante) Änderungsmaßnahmen, die als genehmigt gelten, wenn kein Widerspruch erhoben wird.<sup>25</sup> Sollte diese Variante auch im WEG durch die geplante Novelle Eingang in das Gesetz finden, kann auch ein Blick in das MRG und die Behandlung der zu diesem Thema ergangenen Rsp, neben der Beachtung der Richtlinien und deutschen Literatur hilfreich sein.

Hinsichtlich der aktuellen Rechtslage gibt es bereits zahlreiche Erörterungen in der Literatur<sup>26</sup>, bis dato jedoch nur ein grundlegendes Urteil des OGH<sup>27</sup>, das sich mit dieser Thematik beschäftigt hat. Aufgrund des akuten Handlungsbedarfs und der Brisanz dieser aktuellen Thematik ist jedoch mit legislativen Änderungen zu rechnen, die einer umfassenden juristischen Erörterungen bedürfen.

### III. Primäre Fragestellungen

In der Arbeit soll versucht werden, mögliche Änderungen des bestehenden WEG aufzuzeigen, mit deren Hilfe die Durchsetzung der Errichtung von E-Ladestationen erleichtert wird. Hierbei sollen verschiedene Denkmodelle, abhängig vom Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der (im Regierungsprogramm bereits angekündigten) diesbezüglichen Novelle zum WEG, aufgestellt werden. Es soll diese Novelle (sei es in der jeweiligen Phase des Entwurfes, sei es nach erfolgter Gesetzwerdung) ausführlich behandelt und untersucht werden, welche wohnrechtlichen Probleme sich durch die Novelle ergeben könnten. Zusätzlich werden auch die entsprechenden Richtlinien der EU einen wichtigen Beitrag zu diesem Thema leisten, weil auf ihrer Grundlage die Umsetzung in die nationalen Rechtsordnungen basiert. In Deutschland ist diese Umsetzung bereits erfolgt und ist dort im Dezember 2020 eine Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz in Kraft getreten. Es soll daher auch hinterfragt werden, ob rechtsvergleichende Analysen einen Beitrag zur Entwicklung der österreichischen Normen im WEG für den Bereich der E-Ladestationen leisten können.

---

<sup>24</sup> Scharmer, IWD – Die WEG-Novelle 2021, wobl 2020, 363.

<sup>25</sup> Siehe fa Vonkilch in Hausmann/Vonkilch Wohnrecht – MRG<sup>3</sup> § 9 MRG.

<sup>26</sup> Ua Fidler, wobl 2017, 369 sowie Hüttler/Amann/Lampersberger/Fidler, Nachrüstung von Ladestationen in bestehenden großvolumigen Wohngebäuden, [https://www.wu.ac.at/fileadmin/wu/d/i/iplaw/Fidler/Studie\\_Nachruetzung\\_von\\_Ladestationen.pdf](https://www.wu.ac.at/fileadmin/wu/d/i/iplaw/Fidler/Studie_Nachruetzung_von_Ladestationen.pdf) (abgerufen am 20. 10. 2020); Frankl-Templ, immolex 2018, 6; Frankl-Templ, Das Laderecht für E-Fahrzeuge im Wohnrecht, immolex 2020, 334; Pressmair/Lampersberger, immolex 2020, 342.

<sup>27</sup> OGH 5 Ob 173/19f EvBl 2020/113 (Weixelbraun-Mohr) = Frankl-Templ, immolex 2020,334 = Tamerl/Pfeifer, ImmoZak 2020/45 = Zak 2020/167 = ecolex 2020/209 = ZTR 2020, 106 = bbl 2020/86 = wobl 2020/124= MietSlg 71.419.

Hauptforschungsaufgabe meiner Dissertation soll jedenfalls nicht die Erarbeitung der geltenden Rechtslage sein, weil diese bereits Gegenstand zahlreicherer wissenschaftlicher Beiträge war, sondern vielmehr die geplante Novelle und ausgewählte, bis dato noch nicht beantwortete, wohnungseigentumsrechtliche Fragestellungen. Der Vollständigkeit dieser Thematik geschuldet, werde ich jedoch die Arbeit mit einer allgemeinen Einführung bzw Darstellung der bisherigen Rsp und Lit einleiten. Hinsichtlich der Novelle soll die Frage aufgearbeitet werden, unter welchen Voraussetzungen E-Ladestationen im Wohnungseigentum durchgesetzt werden können und welche rechtlichen Probleme hierbei bestehen. Aufgrund der noch nicht vorliegenden Entwürfe zu der geplanten Novelle kann nach derzeitigem Stand die Forschungsfrage noch nicht abschließend konkretisiert werden, weil nicht klar ist, wann bzw in welcher Art Änderungen zum bestehenden WEG vorgenommen werden. Die Fragestellung kann daher erst im Laufe des Dissertationsprojekts konkretisiert werden.

Folgend möchte ich jedoch ein paar wohnungseigentumsrechtliche Probleme darstellen, denen momentan noch keine Bedeutung zugemessen wurde, die meines Erachtens jedoch einer umfassenden rechtlichen Aufarbeitung zugeführt werden müssen.

Hierbei handelt es sich ua um die Frage, ob es sich bei der Errichtung einer E-Ladestation bei bereits vorhandener Leerverrohrung nur um eine bagatellhafte Änderung, die nicht vom Änderungsbegriff des § 16 WEG umfasst ist, handelt.<sup>28</sup> Diese Frage erlangt in Zukunft aufgrund der umzusetzenden Richtlinie<sup>29</sup>, die eine verpflichtende Leerverrohrung für Kfz-Abstellplätze bei Neubauten bzw größeren Renovierungen im Wohnbereich mit mehr als 10 Wohnungen vorsieht, weitreichende Bedeutung. Diesbezüglich soll auch untersucht werden, ob die Anschlusskapazitäten des Hauses und die daraus resultierende Möglichkeit des Anschlusses einer E-Ladestation für nur einen Teil der Wohnungseigentümer oder alle Wohnungseigentümer des Hauses, einen Einfluss auf die Qualifikation als bagatellhafte Änderung hat.

Eine weitere Frage, die sich meiner Meinung nach in der Zukunft stellen wird, ist die folgende: Wie kann der Umstieg einer bereits vorhandenen Einzellösung einzelner Wohnungseigentümer auf eine Gesamtlösung unter Beseitigung der Einzellösungen vollzogen werden, wenn die Hausanschlusskapazitäten mittels Einzellösung erreicht sind?

---

<sup>28</sup> Zum Begriff der bagatellhaften Änderung mit Judikaturnachweisen ebendort ua *Illedits* in *Illedits/Illedits-Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Taschenkommentar<sup>3</sup> § 16 WEG Rz 16; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG<sup>4</sup> § 16 WEG Rz 16; *Markl* in *GeKo Wohnrecht II* § 16 WEG 2002 Rz 20; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht II<sup>23</sup> § 16 WEG Rz 13; zur Qualifizierung im konkreten Kontext: ua *Frankl-Templ*, *immolex* 2018, 6 f; aA *Frankl-Templ*, *Elektromobilität und Recht*, 84.

<sup>29</sup> RL 2018/844/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz, *ABl L* 2018/156, 75.



Diesbezüglich hat noch keine Erörterung in der Literatur bzw. Judikatur stattgefunden<sup>30</sup>, eine Beschäftigung mit dieser Frage ist jedoch aufgrund der steigenden E-Mobilität und des damit einhergehenden Bedarfs an E-Ladestationen unumgänglich. Geklärt werden muss ua, welche Zustimmungserfordernisse hierfür notwendig sind, ob die betroffenen Wohnungseigentümer, die bereits eine E-Ladestation für Ihren KfZ-Abstellplatz errichtet haben, abstimmungsberechtigt sind, ob die Einzellösungen entfernt werden dürfen.

Da die E-Mobilität und die dazugehörige Ladeinfrastruktur einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele darstellen, werden bereits einige Überlegungen angestellt, wie diese in Wohnhausanlagen effizient umgesetzt werden können. Ergebnis dieser Studien ist, dass dies wohl nur über eine Gesamtlösung möglich ist.<sup>31</sup> Es sollen daher auch die vertraglichen und sachenrechtlichen Regelungen bei Gesamtlösungen einer umfassenden Erörterung unterzogen werden.

Zwei weitere Problemfelder, die auch noch Eingang in meine Arbeit finden sollen, sind einerseits Überlegungen, inwiefern im Wohnungseigentumsvertrag vorab bereits Regelungen getroffen werden dürfen, dies sowohl hinsichtlich der Einzellösung als auch der Gesamtlösung und ob mit der Errichtung einer E-Ladestation entsprechende Nutzwertveränderungen einhergehen könnten.

---

<sup>30</sup> Zum Umstieg von den bislang gebräuchlichen Heizwertthermen auf Brennwertthermen und den diesbezüglichen Überlegungen, die auch hier als Ansatz fungieren könnten siehe *Knoll/Scharmer*, IWD – Der Umstieg auf die Brennwerttherme im Wohnungseigentum: Wer schafft an, wer zahlt? wobl 2020, 201.

<sup>31</sup> Siehe ua *Ramsebner/Hiesl/Haas*, Efficient Load Management for BEV Charging Infrastructure in Multi-Apartment Buildings, *Energies* 2020, 13, 5927.

## IV. Vorläufige Gliederung

- I. Einleitung
  - A. Vorgaben der EU und Probleme im österreichischen Wohnrecht bei der Umsetzung
  - B. Ziel der Untersuchung
  - C. Forschungsfrage bzw -aufgabe
- II. Technische Grundlagen bzw Varianten der Errichtung von E-Ladestationen
  - A. Einleitende technische Informationen zu E-Ladestationen
  - B. Technische Varianten für die Errichtung der Ladeinfrastruktur
    - 1. Variante 1
    - 2. Variante 2
    - 3. Variante 3
- III. Skizzierung der rechtlichen Probleme
  - A. Abgrenzung Verfügung/Verwaltung
    - 1. Variante 1
    - 2. Variante 2
    - 3. Variante 3
  - B. Kostentragung
  - C. Nutzwertveränderung?
- IV. Vorgaben durch die EU bzw Richtlinien
- V. E-Ladestationen im Neubau
  - A. Umsetzung der Richtlinie in den Bauordnungen der Länder
  - B. Umsetzung im Neubau – bagatellhafte Änderung
  - C. Gesamtlösung – Nutzungsverträge
  - D. Vereinbarungen im Wohnungseigentumsvertrag
- VI. Nachträglicher Einbau in bereits bestehende Wohnungseigentumsanlagen
  - A. Umsetzung von Variante 1 bzw 2
    - 1. Änderungsrecht bei dinglicher bzw obligatorischer Zuordnung des Stellplatzes
      - a. E-Ladestation (3,7 kW) als privilegierte Änderung
      - b. Genehmigungsfähigkeit sonstiger E-Ladestationen
    - 2. Zulässigkeit einer vertraglichen Regelung des Änderungsrechts im Wohnungseigentumsvertrag
  - B. Umsetzung von Variante 3
    - 1. Beschlusserfordernisse und Beschlussgegenstand
    - 2. Ladenstellenbetreiber

- a. Eigentümergeinschaft
- b. Liegenschaftsfremder Dritter
- c. Eigentums- und Vertragsverhältnisse bei externen Ladestellenbetreibern

- 3. Ladestationen auf allgemeinen Liegenschaftsteilen
- 4. E-Mobilitätsgemeinschaft

**C. Umstieg von Variante 1 bzw 2 auf Variante 3 bei Erreichung der Kapazitäten**

***D. Lösungsansätze für eine Novelle?***

***E. Neue Rechtslage***

- 1. ***Regierungsvorlage***
- 2. ***Materialien***
- 3. ***Novelle***
- 4. ***Untersuchung der damit auftretenden Rechtsfragen***
  - a) ?
  - b) ?

- VII. Rechtslage in Deutschland in Bezug auf E-Ladestationen
  - A. Rechtslage vor dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEModG)
  - B. Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz
  - C. Neue Rechtslage

VIII. Fazit

IX. Literaturverzeichnis

X. Abkürzungsverzeichnis

XI. Stichwortverzeichnis

## V. Vorläufiger Zeitplan<sup>32</sup>

<b>WS 2020/2021</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LV gem § 5 Abs 2 lit b: Seminar aus Zivilrecht, IPR und Rechtsvergleichung zur Vorstellung und Diskussion des Dissertationsvorhabens mit fakultätsöffentlicher Präsentation</li> <li>• LV gem § 5 Abs 2 lit a: VO zur rechtswissenschaftlichen Methodenlehre – bereits absolviert</li> <li>• LV gem § 5 Abs 2 lit c: Seminar aus Zivilrecht – bereits absolviert</li> </ul>
<b>SS 2021</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einreichen eines Dissertationsvorhabens gem § 6</li> <li>• Abschluss einer Dissertationsvereinbarung gem § 7</li> <li>• <b>Verfassen der Dissertation</b></li> <li>• LV gem § 5 Abs 2 lit c: Seminar aus Zivilrecht</li> </ul>
<b>WS 2021/2022</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Verfassen der Dissertation</b></li> <li>• LV gem § 5 Abs 2 lit c: Seminar aus Zivilrecht</li> </ul>
<b>SS 2022</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Verfassen der Dissertation</b></li> </ul>
<b>WS 2022/2023</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Verfassen der Dissertation</b></li> <li>• Einreichung und Defensio gem § 8 ff</li> </ul>

<sup>32</sup> Paragraphenangaben in diesem Abschnitt beziehen sich auf das Curriculum des Doktoratsstudiums der Rechtswissenschaften in der Fassung des Mitteilungsblattes vom 25. Juni 2018, Nr. 166, Stück 34.

## VI. Vorläufiges Literaturverzeichnis

### **Selbstständige Werke:**

*Bärman/Pick*, Wohnungseigentumsgesetz Kommentar<sup>20</sup> (2020).

*Bärman*, Wohnungseigentumsgesetz Kommentar<sup>14</sup> (2018).

*Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht Band 1 (2019).

*Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht Band 2 (2019).

*Dirnbacher*, Praxiskommentar WEG 2017.

*Feil/Friedl/Bayer*, Wohnungseigentumsgesetz (2014).

*Frankl-Templ*, Elektromobilität und Recht (2018).

*Gartner*, Wohnrecht 2018 I (2018).

*Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht MRG<sup>3</sup> (2013).

*Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht WEG<sup>4</sup> (2017).

*Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz<sup>3</sup> (2021).

*Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Taschenkommentar<sup>3</sup> (2018).

*Illedits/Illedits-Lohr*, Wohnungseigentum<sup>6</sup> (2018).

*Kletečka/Schauer*, ABGB-ON.

*Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, ABGB Kommentar<sup>6</sup> (2020).

*Prader*, WEG<sup>5.01</sup>.

*Rainer*, Handbuch des Miet- und Wohnrechts I (2018).

*Rainer*, Handbuch des Miet- und Wohnrechts II (2018).

*Rummel/Lukas*, ABGB-Kommentar<sup>4</sup> (2020).

*Schwimann/Kodek*, ABGB Praxiskommentar Band 4<sup>5</sup> (2020).

*Schwimann/Neumayr*, ABGB Taschenkommentar<sup>5</sup> (2020).

*Welser/Kletečka*, Bürgerliches Recht I15 (2018).

*Welser/Zöchling-Jud*, Bürgerliches Recht II14 (2015).

*Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> I (2015).

Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> II (2015).

### **Beiträge und Studien:**

*Becker/Schneider*, WEG-Reform 2020: Anmerkungen zum Regierungsentwurf des WEMoG, ZfIR 2020, 281.

*Hüttler/Amann/Lampersberger/Fidler*, Nachrüstung von Ladestationen in bestehenden großvolumigen Wohngebäuden, [https://www.wu.ac.at/fileadmin/wu/d/i/iplaw/Fidler/Studie\\_Nachruistung\\_von\\_Ladestationen.pdf](https://www.wu.ac.at/fileadmin/wu/d/i/iplaw/Fidler/Studie_Nachruistung_von_Ladestationen.pdf) (abgerufen am 20. 10. 2020).

*Cejka*, Die Energiewende in der Wiener Bauordnungsnovelle 2020, immolex 2020, 338.

*Dötsch*, WEG-Reform: Endlich der Durchbruch für die Förderung der Elektromobilität im Immobilienrecht?, ZWE 2020, 215.

*Dötsch*, E-Mobilität im Miet- und Wohnungseigentum – Noch ein Anlauf, ZMR 2019, 741.

*Fidler*, Elektromobilität im Wohnungseigentumsrecht, wobl 2017, 369.

*Frankl-Templ*, Die Errichtung einer Ladestation für E-Fahrzeuge im Wohnrecht, immolex 2018, 6.

*Frankl-Templ*, Das Laderecht für E-Fahrzeuge im Wohnrecht, immolex 2020, 334.

*Häublein/Köll*, Die rechtsfähige Eigentümergemeinschaft als Liegenschaftseigentümerin – zu den Grenzen der Verwaltungsangelegenheiten iSv § 18 Abs 1 WEG 2002, wobl 2019, 256.

*Knoll/Scharmer*, IWD – Der Umstieg auf die Brennwerttherme im Wohnungseigentum: Wer schafft an, wer zahlt? wobl 2020, 201.

*Pressmair/Lampersberger*, E-Mobilität in Wohnhausanlagen – technische Herausforderungen und Möglichkeiten, immolex 2020, 342.

*Scharmer*, IWD – Die WEG-Novelle 2021, wobl 2020, 363.

*Scharmer*, IWD – Das deutsche Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG): Eine Reform, die den Namen auch verdient! wobl 2020, 408.

*Terlitzka*, Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung – eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011, 185.