

## Mitteilungen der Juristischen Zentrale

---

Die Juristische Zentrale des ADAC hat ein Musterschreiben erstellt, das Ihnen hilft, wenn Sie als **Mieter** einer **Eigentumswohnung** an Ihrem (Tiefgaragen-) Stellplatz eine Ladestation zum Laden eines elektrischen Fahrzeugs errichten wollen.

### Wichtige Hinweise zur Verwendung des Musterschreibens:

- Das Musterschreiben gilt insbesondere für Mieter einer Eigentumswohnung, die dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterfällt und dem Mieter ein eigener Stellplatz für Fahrzeuge zugewiesen ist!
- Das Musterschreiben dient als **Formulierungshilfe** und sollte bei Bedarf an den jeweiligen Einzelfall entsprechend angepasst werden.
- Aus Beweisgründen sollte das Schreiben **per Einschreiben mit Rückschein und/oder per Fax/Mail mit Sendebestätigung** (bitte Sendebestätigung aufheben) an den Vermieter versandt werden.
- Achten Sie darauf, das Schreiben **rechtzeitig** vor der **mindestens dreiwöchigen Ladungsfrist** für die Eigentümerversammlung zu versenden, damit der Vermieter Ihren Antrag noch an den Verwalter zuleiten kann und auf die Tagesordnung von der Verwaltung für die nächste Eigentümerversammlung gebracht werden kann.

Das reformierte Wohnungseigentumsgesetz, gewährt dem Wohnungseigentümer, gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen **Rechtsanspruch** auf Gestattung einer baulichen Veränderung, die **dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dient**.

Der Anspruch ist nicht nur auf die Errichtung einer Ladestation beschränkt, sondern umfasst auch die Verlegung der Leitungen und notwendige Eingriffe in die Stromversorgung, sowie notwendige Modernisierungsmaßnahmen einer bestehenden Lademöglichkeit.

Nach § 20 Absatz 2 WEG erhält der Wohnungseigentümer einen Rechtsanspruch auf Beschlussfassung im Rahmen der Eigentümerversammlung. Hierbei kann das „Ob“ eine Ladestation errichtet werden darf nicht abgelehnt werden (bzgl. der Durchführung besteht ein Mitspracherecht). Der Vermieter kann **dem Mieter die Erlaubnis nach § 554 BGB** daher erst dann erteilen, wenn für den Antrag des Vermieters von der Eigentümerversammlung grünes Licht gegeben wurde.

Es empfiehlt sich ein detailliertes Konzept für die baulichen Maßnahmen in Bezug auf Ausführung und Kosten bei der Antragsstellung vorzulegen. Damit kann verhindert werden, dass der Antrag vertagt wird und die Gemeinschaft gezwungen wird, selbst Bauträger zu suchen und Kosten zu vergleichen. Bei einem Zusammenschluss mehrerer Antragssteller können sich die Kosten für eine notwendige Modernisierung des Stromnetzes für den Einzelnen reduzieren.

Informieren Sie sich beim Gebäudeversicherer inwieweit ggfs. wegen der möglichen Gefahrerhöhung (§ 23 VVG) die Versicherung erweitert werden sollte. Kosten hierfür können als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden.

## Antrag Mieter einer Eigentumswohnung auf Errichtung einer Ladeeinrichtung

.....  
Abs. Name, Vorname

.....  
Straße

.....  
PLZ, Ort

.....  
Eigentümer

.....  
Straße

.....  
PLZ, Ort

Datum .....

### Antrag auf Errichtung einer Ladeeinrichtung nach § 554 BGB auf dem Stellplatz/ Tiefgaragenstellplatz Nr. \_\_\_\_\_

Sehr geehrte/r Frau/ Herr \_\_\_\_\_ (Eigentümer),

als Mieter der Wohnung \_\_\_\_\_ (Adresse, Wohnungsnummer) beantrage ich die **Erlaubniserteilung nach § 554 BGB** zur Errichtung einer Ladestation (Wallbox) nebst notwendiger Ladeinfrastruktur zum dauerhaften Betrieb elektrischer Fahrzeuge auf meinem mir zugewiesenen/vermieteten Stellplatz \_\_\_\_\_ (Stellplatznummer). Ich bitte Sie einen Antrag auf Gestattung zur Errichtung der Ladeeinrichtung (§ 20 Absatz 2 WEG) auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümersammlung zu setzen (§ 241 Absatz 2 BGB).

*(Zutreffendes ankreuzen)*

- Die Kosten für die Installation der Ladeeinrichtung auf dem Stellplatz trägt der Mieter.
- Die Stromkosten für das Laden (gesonderter Stromzähler/ Wohnungsstromzähler) trägt der Mieter.
- Die Installationskosten der Ladeeinrichtung auf meinem Stellplatz trägt der Vermieter.
- Auf Wunsch zahle ich eine Kautionshöhe von \_\_\_\_\_ Euro (für notwendigen Rückbau nach Auszug)
- Einverständnis zur Integration der Ladestation in eine später errichtete zentrale Ladeinfrastruktur (LI)
- Bei einer später errichteten zentralen LI übernehme ich anteilmäßig die zusätzlichen Kosten.

Meinem Antrag beiliegend finden Sie eine detaillierte Beschreibung der geplanten Bauausführung und Kosten-schätzung eines qualifizierten Fachbetriebs.

Mit freundlichen Grüßen

(Mieter)

*Anlagen: Beschreibung der Bauausführung, Kostenberechnung eines Fachbetriebes, Musterschreiben Erlaubniserteilung durch Vermieter*

## Erlaubnis für die Errichtung einer Ladeeinrichtung

.....  
Abs. Name, Vorname

.....  
Straße

.....  
PLZ, Ort

.....  
Mieter

.....  
Straße

.....  
PLZ, Ort

Datum .....

### Erlaubnis für die Errichtung einer Ladeeinrichtung nach § 554 BGB auf dem Stellplatz/ Tiefgaragenstellplatz Nr. \_\_\_\_\_

Sehr geehrte/r Frau/ Herr \_\_\_\_\_ (Mieter),

als Eigentümer der Wohnung \_\_\_\_\_

(Adresse, Wohnungsnummer) erlaube ich Ihnen auf dem Ihnen zugewiesenen/vermieteten Stellplatz \_\_\_\_\_ (Stellplatznummer) eine Ladestation für Elektrofahrzeuge zu errichten.

Die Erlaubnis wird unter dem Vorbehalt der Leistung einer Kautions für den eventuellen Rückbau in Höhe von \_\_\_\_\_ € zu zahlen bis zum \_\_\_\_\_ (Datum Zahlungseingang) auf das Konto des Vermieters \_\_\_\_\_ (IBAN) \_\_\_\_\_ (BIC) erteilt. Vor Zahlungseingang darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden. *(wenn nichtzutreffend evtl. streichen)*

- Die bauliche Maßnahme erfolgt auf Kosten des Mieters. Der Mieter hat auf seine Kosten auch einen gesonderten Stromzähler anzubringen.
- Die bauliche Maßnahme erfolgt auf Kosten des Vermieters und wird von diesem durchgeführt. Ein separater Stromzähler wird installiert.  
Die monatliche Miete für den Stellplatz wird ab der Fertigstellung und Inbetriebnahme um \_\_\_\_\_ € erhöht.
- Der Mieter verpflichtet sich beim Auszug zum Rückbau/Demontage der Ladeeinrichtung. Der Anschluss ist zu verschließen. *(evtl. nicht Zutreffendes streichen)*
- Der Mieter haftet für Schäden, die durch die Verletzung seiner Obhuts-, Sorgfalts- und Anzeigepflicht schuldhaft verursacht werden.

*(Zutreffendes bitte ankreuzen!)*