



Elektrofahrzeuge in Mehrfamilienhäusern

Schritt für Schritt zur Lademöglichkeit

+ Seit dem 1. Dezember 2020 haben Wohnungseigentümer sowie Mieter Anspruch auf eine private Ladeoption an ihrem Stellplatz. So wird es in der neuen Fassung des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) und im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt. Neben der Anbringung einer Wallbox berücksichtigt dieser Anspruch auch die Verlegung von Leitungen und Eingriffe in die Stromversorgung.

Den Wunsch nach einer Lademöglichkeit kann die Wohnungseigentümergeinschaft oder der Vermieter nun nicht mehr ablehnen, sie haben jedoch Mitspracherecht bei der zu verbauenden Ladetechnik. Möchten sich einzelne Wohnungseigentümer nicht an der Umsetzung beteiligen, so müssen diese auch keine Kosten übernehmen. Sollten sie dann zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls Lademöglichkeiten nutzen wollen, dürfen sie sich in das installierte

System einkaufen. Der Einsatz einer Basistechnik, welche in die bestehende Elektronik eingebaut wird, ist für die gesamte WEG da, nicht für den einzelnen Nutzer.

Außerdem haben Verwalter die Möglichkeit, in Mietshäusern eine Zone für E-Autos zu bilden und die zugehörigen Stellplatzverträge zu tauschen. Dieses Vorgehen spart Geld und unnötige Stromleitungen im Gebäude.

Schritt für Schritt zur Lademöglichkeit

Wer eine Lademöglichkeit benötigt, sollte sich direkt mit seinem Vermieter in Verbindung setzen beziehungsweise die Hausverwaltung auffordern, das Thema bei der nächsten Eigentümerversammlung anzusprechen. Dabei kann der interessierte E-Mobil-Nutzer seinen Anspruch auf bauliche Veränderung nach § 20 WEG mit seinem Recht zum Mitgebrauch nach § 16 WEG kombinieren. Für die WEG gilt es, einen Beschluss zu fassen, der zu einer Überprüfung der Gebäudeinfrastruktur führt, um im Vorfeld der baulichen Maßnahme mehr Transparenz zu schaffen oder gleich im Kauf und in der Installation der geforderten Ladeinfrastruktur resultiert.

Stadtwerke Troisdorf als kompetenter Partner

Die Stadtwerke Troisdorf bieten Hausverwaltern und WEGs die Möglichkeit, einen entsprechenden Gebäudecheck für sie durchzuführen. Unterstützt werden sie dabei von einem bundesweit erfahrenen Partner, der Frequentum GmbH mit Sitz in München, Stuttgart, Darmstadt und Köln. Die Ergebnisse des Gebäudechecks ermöglichen eine sachliche Diskussion, denn die technischen Möglichkeiten, Fördermittel sowie Kosten für die Errichtung der Lademöglichkeiten werden dabei ermittelt und detailliert aufbereitet.

Technische Voraussetzungen schaffen

Grundsätzlich ist bei Wohngebäuden ein dynamisches Lastmanagement einer Erweiterung des Hausanschlusses vorzuziehen und in der Regel ausreichend, da genügend Leistung zum Laden des Fahrzeugs verfügbar ist. Vor allem in den Nachtstunden ist der Strombedarf in Mehrfamilienhäusern vergleichsweise gering, sodass in dieser Zeit die nicht genutzte Leistung des Anschlusses optimal zum Nachladen verwendet werden kann. Ein zum Netz dynamisches Lastmanagement steuert und überwacht dauerhaft die zur Verfügung stehende Leistung und gibt freie Leistungsreserven an die Elektrofahrzeuge ab.

Bei kleinen Gebäuden sollte die Ladeinfrastruktur-Basistechnik dezentral in die bestehende Elektrik eingebaut werden. Bei Gebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen lohnt es sich, eine zusätzliche Technik neben die bestehende zu setzen. Die Basistechnik verteilt die vorhandene Leistung optimal zwischen den einzelnen Nutzern, ohne den Hausanschluss zu überlasten.

Eine Lösung für alle finden

Es ist sinnvoll, eine Ladeinfrastruktur mit Basistechnik zu nutzen, da diese elektrischen „Wildwuchs“ verhindert und

so eine einheitliche und erweiterbare Lösung schafft. Da individuelle Einzelsysteme häufig nicht miteinander kommunizieren können, wird die Leistung damit nicht gesteuert. So kann der Hausanschluss bereits nach wenigen Ladepunkten an seine Grenzen kommen und spätere Umrüstungen können notwendig werden. Ebenfalls ist zu beachten, wer die Haftung bei Einzellösungen übernimmt. Bei allen Ladelösungen wird empfohlen, einen neuen, zusätzlichen Elektromobilitäts-Stromzähler einzubauen. Eine automatisierte Abrechnung ist selbstverständlich möglich, in der jeder Verbrauch der einzelnen Ladepunkte über eine Plattform erfasst und abgerechnet werden kann.

Fazit

Ein gemeinschaftliches Vorgehen beim Aufbau einer Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern sichert langfristig den Hausfrieden und bildet eine zukunftsfähige, erweiterbare Lösung mit einem einheitlichen optischen Erscheinungsbild. „Die Mobilität der Zukunft gehört Elektrofahrzeugen und umso wichtiger ist es, heute schon die entsprechende Infrastruktur zu schaffen. Ganz unabhängig von der Rechtslage, die Mietern und Wohnungseigentümern nun private Lademöglichkeiten an ihrem Stellplatz zusichert, sind Wallboxen grundsätzlich eine lohnenswerte Anschaffung, da sie den Wert der Immobilie steigern“, erklärt Daniel Gerhardt, Kundenberater Wohnungswirtschaft bei den Stadtwerken Troisdorf.



DANIEL GERHARDT
Gerhardtd
[@stadtwerke-troisdorf.de](mailto:gerhardtd@stadtwerke-troisdorf.de)



MICHAEL KÖNIG
michael.koenig@frequentum.com