

Ladeinfrastruktur beschließen, bevor der erste Antrag kommt

Beschlussvorlage für die Eigentümerversammlung einer Wohnungseigentümergeinschaft. Vier Beschlussanträge zum Vorlesen, mit Begründung, Hinweisen zur Kostenverteilung und Textbausteinen für die Einladung.

Westphal Wavetec GmbH · Geschäftsbereich STEER.E · Kurt-Fischer-Straße 28a · 22926 Ahrensburg · steer-e.de

Bitte zuerst lesen

Dies ist eine Mustervorlage und keine Rechtsberatung. Ob ein Beschluss in Ihrer Gemeinschaft so gefasst werden kann, hängt von der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung und den Umständen vor Ort ab — insbesondere bei der Kostenverteilung. Lassen Sie die Formulierungen vor der Versammlung von einer Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt für Wohnungseigentumsrecht prüfen. Ein angefochtener Beschluss kostet mehr als diese Prüfung.

Warum jetzt und nicht später

Seit der WEG-Reform hat jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, dass ihm eine Lademöglichkeit gestattet wird. Das Gesetz regelt das in § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 WEG. Über das Ob kann die Gemeinschaft nicht mehr entscheiden.

Über das Wie schon. § 20 Absatz 2 Satz 2 WEG räumt der Gemeinschaft ein, über die Durchführung zu bestimmen. Das Amtsgericht München hat am 30. Oktober 2024 entschieden, dass es ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, wenn sich eine Gemeinschaft die Möglichkeit offenhält, später eine gemeinschaftliche Ladeeinrichtung zu errichten, an die alle angeschlossen werden — und dass ein Eigentümer, der sich dieser Bedingung von vornherein verweigert, keinen Anspruch auf eine Gestattung ohne sie hat (Az. 1292 C 13811/24 WEG).

Daraus folgt für die Praxis ein einfacher Satz:

Wer vor dem ersten Einzelantrag eine gemeinschaftliche Lösung beschließt, behält die Kontrolle über Technik, Optik und Kosten. Wer wartet, bekommt Einzelanträge — und muss jeden einzeln gestatten.

Der wirtschaftliche Unterschied ist erheblich. Der teure Teil einer Ladeinfrastruktur ist nicht die Wallbox, sondern der Weg dorthin: Durchbrüche, Trassen, Zählerplatz, Netzanschluss. Wer diesen Weg einmal baut, zahlt ihn einmal. Wer ihn bei jedem Einzelantrag erneut herstellt, zahlt ihn mehrfach — und steht mehrfach mit einer Baustelle in der Garage.

So benutzen Sie diese Vorlage

- Die gelb hinterlegten Stellen sind auszufüllen: Objekt, Datum, Beträge, Namen.
- Die vier Beschlussanträge bauen aufeinander auf, lassen sich aber einzeln stellen.
- Beschluss 3 (Kostenverteilung) ist der rechtlich anspruchsvollste. Stellen Sie ihn nur, wenn die Formulierung geprüft ist.
- Die Textbausteine am Ende gehören in die Einladung, nicht erst in die Versammlung.

- Lassen Sie die Beschlussanträge wörtlich protokollieren, nicht sinngemäß.

Tagesordnungspunkt

TOP __ · Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge: Grundsatzbeschluss, Beauftragung der Planung, Kostenverteilung und Umgang mit Einzelanträgen

Beschluss 1 · Grundsatz

Dieser Beschluss legt fest, dass die Gemeinschaft eine gemeinsame Anlage will — und verhindert damit, dass Einzellösungen Tatsachen schaffen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft **[Bezeichnung der Gemeinschaft, Objektanschrift]** beschließt, für die Stellplätze der Gemeinschaft eine gemeinschaftliche Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge zu errichten.

Die Anlage wird so ausgeführt, dass sämtliche Stellplätze der Gemeinschaft später ohne weitere bauliche Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum mit einem Ladepunkt ausgestattet werden können. Die Grundinstallation wird für alle Stellplätze in einem Zug hergestellt.

Die Entscheidung darüber, ob und wann ein Ladepunkt an einem Stellplatz in Betrieb genommen wird, trifft der jeweils berechtigte Eigentümer selbst.

Die Verwaltung wird beauftragt, die zur Umsetzung erforderlichen Schritte einzuleiten und der Gemeinschaft das Ergebnis zur Beschlussfassung vorzulegen.

Warum dieser Beschluss zuerst kommt

Er beantwortet das Ob der Gemeinschaft, bevor es ein Einzelner tut, und er bindet das Wie an eine gemeinsame Lösung. Erst danach ist die Gemeinschaft in der Lage, Einzelanträge auf diese Lösung zu verweisen.

Beschluss 2 · Planung beauftragen

Ohne Bestandsaufnahme gibt es keine belastbaren Zahlen. Dieser Beschluss schafft die Grundlage für alles Weitere — und für den Förderantrag.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Bestandsaufnahme vor Ort sowie eine Fachplanung für die Ladeinfrastruktur zu veranlassen. Die hierfür anfallenden Kosten von bis zu **[Betrag]** € brutto werden aus **[der Erhaltungsrücklage / einer Sonderumlage]** finanziert.

Die Planung umfasst mindestens: die Aufnahme des elektrotechnischen Bestands einschließlich Hausanschluss und Zählerplatz, die Festlegung der Trassenführung, ein Konzept für das Lastmanagement, die Mengen- und Kostenermittlung sowie die Unterlagen, die für einen Förderantrag benötigt werden.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Ergebnis der Planung für einen Förderantrag zu verwenden und den Antrag im Namen der Gemeinschaft zu stellen.

Zur Förderung

Das Bundesprogramm für das Laden im Mehrparteienhaus zahlt einen festen Betrag je Stellplatz. Entscheidend ist die Reihenfolge: Der Antrag muss gestellt und bewilligt sein, bevor Aufträge vergeben werden. Planungsleistungen sind in der Regel nicht förderfähig. Fristen und Beträge ändern sich — prüfen Sie den aktuellen Stand vor der Versammlung.

Beschluss 3 • Kosten verteilen

Der rechtlich anspruchsvollste Teil. Das Gesetz kennt einen Regelfall und eine Öffnungsklausel; welche davon passt, hängt von Ihrer Gemeinschaft ab.

Die Kosten der Errichtung der gemeinschaftlichen Grundinstallation werden **[nach Miteigentumsanteilen / nach der Zahl der Stellplätze / abweichend wie folgt: ...]** auf die Wohnungseigentümer verteilt.

Die Kosten für die Beschaffung, Montage und den Betrieb des einzelnen Ladepunktes trägt der Eigentümer, der ihn in Betrieb nimmt. Der von ihm bezogene Ladestrom wird über eine eigene Messeinrichtung erfasst und ihm gesondert berechnet.

Die Erhaltungskosten der gemeinschaftlichen Grundinstallation werden wie die Errichtungskosten verteilt.

Was hier zu beachten ist

Der gesetzliche Verteilungsschlüssel steht in § 21 WEG. Die Gemeinschaft kann davon mit einer abweichenden Regelung abrücken, § 21 Absatz 5 Satz 1 WEG — das Amtsgericht München hat das am 28. November 2024 für eine Ladeinfrastruktur bestätigt (Az. 1293 C 17375/24 WEG). Die Grenze zieht § 21 Absatz 5 Satz 2 WEG: Wer nach dem Gesetz nicht zahlen müsste, darf durch die abweichende Regelung nicht belastet werden. Prüfen Sie außerdem, ob Ihre Teilungserklärung die Stellplätze und das Gebäude in getrennte Kostenbereiche aufteilt — dann ist zusätzlich zu klären, welche Versammlung zuständig ist.

Beschluss 4 • Einzelanträge

Dieser Beschluss schließt die Lücke zwischen dem heutigen Grundsatzbeschluss und der fertigen Anlage.

Anträge einzelner Wohnungseigentümer auf Gestattung einer eigenen Lademöglichkeit werden auf die beschlossene gemeinschaftliche Lösung verwiesen. Die Gemeinschaft gestattet die Errichtung eines Ladepunktes an einem Stellplatz unter der Bedingung, dass dieser an die gemeinschaftliche Grundinstallation angeschlossen wird, sobald diese zur Verfügung steht.

Solange die gemeinschaftliche Grundinstallation noch nicht hergestellt ist, längstens bis zum **[Datum]**, werden Einzelanträge zurückgestellt.

Die Grenze dieses Beschlusses

Der Anspruch aus § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 WEG lässt sich nicht aushebeln, sondern nur zeitlich und technisch in geordnete Bahnen lenken. Eine Zurückstellung ohne absehbares Ende wäre angreifbar. Setzen Sie deshalb ein konkretes Datum ein und halten Sie es ein.

Textbausteine für die Einladung

Was in der Versammlung zum ersten Mal auftaucht, wird vertagt. Diese Absätze gehören in die Einladung, damit die Eigentümer vorbereitet kommen.

Absatz für das Anschreiben

Immer mehr Eigentümerinnen und Eigentümer fragen nach einer Lademöglichkeit für ihr Fahrzeug. Jeder von Ihnen hat darauf einen gesetzlichen Anspruch. Über die Art der Ausführung entscheidet dagegen die Gemeinschaft — und hier liegt eine Chance: Eine gemeinsame Anlage, einmal richtig gebaut, ist erheblich günstiger als viele Einzellösungen und hält die Garage frei von wiederholten Baustellen. Unter TOP **[]** stellen wir Ihnen vier Beschlüsse zur Abstimmung, die diesen Weg eröffnen.

Was die Eigentümer vorab wissen sollten

- Heute wird noch keine Anlage gebaut, sondern die Grundlage dafür geschaffen.
 - Die Kosten der Planung sind überschaubar und werden bei einer Beauftragung in der Regel angerechnet.
 - Das Bundesprogramm zahlt einen festen Betrag je Stellplatz — der Antrag muss aber vor der Auftragsvergabe gestellt sein.
 - Wer heute kein Elektrofahrzeug fährt, bekommt trotzdem einen vorbereiteten Stellplatz. Das erhält den Wert der Einheit.
 - Den Ladestrom zahlt jeder selbst, über eine eigene Messung.
-

Vor der Versammlung zu klären

- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung auf Regelungen zu baulichen Veränderungen und zur Kostenverteilung durchsehen.
 - Prüfen, ob Stellplätze Sondereigentum, Sondernutzungsrecht oder Gemeinschaftseigentum sind — davon hängt ab, wer was beschließen kann.
 - Beim Netzbetreiber die vorhandene Anschlussleistung erfragen.
 - Den aktuellen Stand des Förderprogramms prüfen: Beträge, Fristen, Antragsberechtigung.
 - Die Beschlussformulierungen anwaltlich prüfen lassen, insbesondere Beschluss 3.
 - Ein Angebot für die Planung einholen, damit in Beschluss 2 ein konkreter Betrag steht.
-

WER DIESE VORLAGE ERSTELLT HAT

STEER.E ist der Geschäftsbereich für Ladeinfrastruktur der Westphal Wavetec GmbH in Ahrensburg bei Hamburg. Wir planen und steuern Ladeinfrastruktur-Projekte von der Begehung bis zur Abnahme — für Eigentümergemeinschaften, Genossenschaften, Verwalter und Parkraumbetreiber.

Diese Vorlage dürfen Sie für Ihre eigenen Objekte verwenden und anpassen. Wenn Sie möchten, dass wir uns Ihr Objekt ansehen: steer-e.de oder steere@wwtec.de.

Mustervorlage, Stand Oktober 2026. Keine Rechtsberatung. Angaben zur Förderung ohne Gewähr. Die genannten Entscheidungen des Amtsgerichts München sind Einzelfallentscheidungen erster Instanz.