



**Aktenzeichen: Pet 4-20-07-4822-010008**

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 06.07.2023 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen,  
- weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

### **Begründung**

Mit der Petition wird eine Änderung des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht mit dem Ziel gefordert, die Installation eines Ladepunktes für elektrisch betriebene Fahrzeuge zu erleichtern.

Mit der Petition wird kritisiert, dass für die Errichtung eines Ladepunktes für elektrisch betriebene Fahrzeuge (E-Fahrzeuge) implizit ein Beschluss der Eigentümerversammlung erforderlich sei. Zwar könne der Wohnungseigentümer nach § 20 Absatz 2 Satz 1 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) verlangen, „angemessene“ bauliche Veränderungen durchzuführen, um einen Ladepunkt für E-Fahrzeuge auf dem Grundstück zu installieren. Hieran werde er jedoch durch § 20 Absatz 2 Satz 2 WEG faktisch gehindert, wonach über die Durchführung der Baumaßnahme im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen sei, da dies „implizit“ einen entsprechenden Beschluss der Eigentümer erfordere. Ein solcher Beschluss sei aber nicht erforderlich, wenn die Installation eines Ladepunktes das geordnete Zusammenleben nicht beeinträchtigt oder berühre. In diesem Fall solle die Verwaltung dem Antrag des Eigentümers ohne einen Beschluss der Eigentümerversammlung entsprechen.

Aus diesem Grund solle § 20 Absatz 2 durch folgenden Satz ergänzt werden: „Die Verwaltung hat dem Antrag des Wohnungseigentümers zu entsprechen, wenn die bauliche Veränderung das geordnete Zusammenleben nicht beeinträchtigt.“

Wegen der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe Bezug genommen.



Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Die Petition wurde durch 40 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen sieben Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Der Ausschuss stellt zunächst fest, dass der Gesetzgeber mit den §§ 20 und 21 WEG im Jahr 2020 ein neues und vereinfachtes System der baulichen Veränderungen geschaffen hat (vgl. BGBl. I 2020 Seite 2187). Teil dieser Reform war die Einführung sogenannter „privilegierter Vorhaben“ nach § 20 Absatz 2 Satz 1 WEG, zu denen unter anderem bauliche Veränderungen zählen, die dem Laden von E-Fahrzeugen dienen. Nach § 20 Absatz 2 Satz 1 WEG kann jeder Wohnungseigentümer angemessene bauliche Veränderungen verlangen, wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben – zum Beispiel einen Ladepunkt für E-Fahrzeuge – handelt. Die Vorschrift gewährt einen Anspruch auf die Fassung eines Beschlusses nach § 20 Absatz 1 WEG.

Nach dem WEG gibt es kein Bauen ohne Beschluss. Ein solcher Beschluss ist nach Feststellung des Ausschusses auch zwingend notwendig, um den bisherigen Soll Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums neu zu definieren. Denn der Soll Zustand ist durch den Aufteilungsplan festgelegt, der Teil der Vereinbarung der Wohnungseigentümer ist. § 20 WEG schafft überhaupt erst die Möglichkeit, den Soll Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums zu verändern. Nur mit einem Beschluss kann darüber hinaus sichergestellt werden, dass – etwa wenn mehrere Wohnungseigentümer einen Ladepunkt installieren wollen – beschränkte Kapazitäten zwischen den Wohnungseigentümern aufgeteilt oder aufgerüstet werden. Andernfalls würde das Prinzip „Wer zuerst kommt, mahlt zuerst“ gelten.

Der Ausschuss unterstreicht, dass zwischen dem Beschluss über die Erlaubnis der Maßnahme (dem „Ob“) einerseits und der Frage der tatsächlichen Durchführung der beschlossenen baulichen Veränderung (das heißt das „Wie“ der Bauausführung) andererseits zu unterscheiden ist. Hierfür ist § 20 Absatz 2 Satz 2 WEG einschlägig, wonach über die Durchführung im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu



beschließen ist. Bei dieser Beschlussfassung haben die Wohnungseigentümer zum einen die Wahl, ob sie einen Vornahmebeschluss (die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer selbst führt die Baumaßnahme durch) oder einen Gestattungsbeschluss (die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erlaubt es dem bauwilligen Wohnungseigentümer, die Maßnahme durchzuführen) fassen. Zum anderen haben die Wohnungseigentümer teilweise für das „Wie“ der Baumaßnahme ein Ermessen. Dies ist nach Dafürhalten des Ausschusses angemessen, weil durch die Baumaßnahme ein Eingriff in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt. Allerdings ist die Entscheidungsmacht der Wohnungseigentümer über Bedingungen und Auflagen der Bauausführung nicht schrankenlos, sondern wird durch die Vorgaben ordnungsmäßiger Verwaltung beschränkt. So dürfen die Wohnungseigentümer den Anspruch auf die privilegierte bauliche Veränderung nicht durch Bedingungen und Auflagen der Sache nach vereiteln.

Angesichts der Tatsache, dass bei privilegierten Vorhaben ein Anspruch auf Zustimmung besteht, muss für die Beschlussfassung nicht die nächste Eigentümerversammlung abgewartet werden, sondern sollte auch eine Beschlussfassung außerhalb der Eigentümerversammlung gemäß § 23 Absatz 3 WEG in Betracht gezogen werden. Ein entsprechender Beschlussantrag kann von jedem Wohnungseigentümer initiiert werden. Damit der Beschluss zustande kommt, müssen alle Wohnungseigentümer zumindest in Textform zustimmen.

In diesem Fall hat das Gericht, wenn die Voraussetzungen des § 20 Absatz 2 Satz 1 vorliegen, anstelle der Wohnungseigentümer das Entscheidungsermessen nach § 20 Absatz 2 Satz 2 auszuüben.

Der Petitionsausschuss begrüßt, dass mit dem Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz) im Jahr 2020, wie dargelegt wurde, die Installation von Ladepunkten für elektrisch betriebene Fahrzeuge in einer Wohnungseigentumsanlage erheblich erleichtert wurde. Vor dem Hintergrund des Dargelegten ist der Ausschuss der Auffassung, dass das geltende WEG es einem Wohnungseigentümer in angemessener Weise ermöglicht, die gesetzlich privilegierte



Einrichtung eines Ladepunktes für E-Fahrzeuge, gegebenenfalls auf dem Rechtsweg, durchzusetzen. Vor allem aus den erläuterten rechtssystematischen Gründen, die er für durchgreifend erachtet, vermag er die mit der Eingabe vorgetragene Forderung nach einer Ergänzung des § 20 Absatz 2 WEG nicht zu unterstützen. Der Ausschuss hält die geltende Rechtslage insoweit für sachgerecht und erkennt deshalb keinen gesetzgeberischen oder anderweitigen parlamentarischen Handlungsbedarf im Sinne der Petition.

Der Ausschuss empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.