Beschlussvorlage WEG: Ladestation im Fahrradkeller

Tagesordnungspunkt, Beschlussantrag mit Kostenvarianten und Abstimmungsblatt

1 Versammlung und Tagesordnungspunkt

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Anschrift)

Verwaltung

Datum der Versammlung

Tagesordnungspunkt Nr.

Einladung in Textform versandt am

TOP [Nr.]: Einrichtung einer Ladestation für E-Bike-Akkus im Raum [Bezeichnung]

> Gegenstand bei der Einberufung bezeichnen (§ 23 Abs. 2 WEG), „Verschiedenes“ reicht nicht. Einberufung in Textform, Frist in der Regel mindestens drei Wochen (§ 24 Abs. 4 WEG), Vorlage und Angebote beifügen.

2 Sachverhalt: Umfrage, Standort und Angebote

Zahl der Haushalte, die laden möchten (Umfrage vom …)

Geplante Zahl der Ladefächer bzw. Ladeschrank

Vorgesehener Standort (Raum, Lage)

Standort mit Fachbetrieb begangen am

Gebäudeversicherer vorab gefragt am

Eingeholte Angebote

Betrieb	Angebot vom	Ausführung (Ladefächer oder Ladeschrank)	Kosten laut Angebot	im Installateurverzeichnis
				☐ ja ☐ nein
				☐ ja ☐ nein
				☐ ja ☐ nein

Vorbereitung durch die Verwaltung

- ☐ Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung auf Regeln zum Fahrradkeller prüfen
- ☐ Kurze Umfrage, wie viele Haushalte laden möchten
- ☐ Standort mit einem Fachbetrieb begehen, mindestens zwei Angebote einholen
- ☐ Gebäudeversicherer vorab nach seinen Anforderungen fragen
- ☐ Abrechnungsmodell durchrechnen, Pauschale realistisch ansetzen
- ☐ Entwurf der Hausregel als Anlage erstellen
- ☐ Beschlussvorlage mit beiden Kostenvarianten der Einladung beifügen
- ☐ Stimmzettel oder Abstimmungsliste mit Miteigentumsanteilen vorbereiten

Muster – vor der Verwendung an den Einzelfall anpassen. Die Ausgleichsberechnung in Ziffer 5 ist ein Vorschlag, keine gesetzliche Formel. Für die endgültige Fassung empfiehlt sich eine im WEG-Recht erfahrene Rechtsberatung.

3 Beschlussantrag

Beschluss über eine bauliche Veränderung nach § 20 Abs. 1 WEG. Die Ziffern können einzeln abgestimmt werden. Eckige Klammern markieren die Hausangaben.

1. Die Gemeinschaft beschließt, im Raum [Bezeichnung, Lage] eine Ladestation für abnehmbare E-Bike- und Pedelec-Akkus mit [Zahl] abschließbaren Ladefächern einzurichten.

2. Die Station erhält einen eigenen, mit Fehlerstromschutz abgesicherten Stromkreis, einen Zwischenzähler und einen Rauchwarnmelder, dessen Alarm in bewohnte Bereiche weitergeleitet wird.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Betrieb [Name] aus dem Installateurverzeichnis eines Netzbetreibers auf Grundlage des Angebots vom [Datum] zu beauftragen. Der Kostenrahmen beträgt [Betrag laut Angebot].

4. Die Kosten tragen (eine Variante ankreuzen):

- ☐ **Variante A (§ 21 Abs. 2 WEG):** alle Eigentümer nach Miteigentumsanteilen
- ☐ **Variante B (§ 21 Abs. 3 WEG):** die Eigentümer, die diesem Beschluss zustimmen

Schwelle für Variante A
Mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und zugleich die Hälfte aller Miteigentumsanteile müssen zustimmen, und die Kosten dürfen nicht unverhältnismäßig sein (§ 21 Abs. 2 WEG). Sonst zahlen nur die Zustimmenden, und nur sie nutzen die Station (§ 21 Abs. 3 WEG).

5. Nutzungsberechtigt sind [alle Haushalte] [die zustimmenden Eigentümer und ihre Mieter]. Wer später einsteigt, zahlt einen Ausgleich nach Ziffer [x] der Anlage.

Ausgleich für spätere Nutzer (§ 21 Abs. 4 WEG, Vorschlag)

Anteilige Herstellungskosten (€)	− Abschlag je Betriebsjahr (€)	× Zahl der Betriebsjahre	= Ausgleich (€)

6. Der Ladestrom wird [als Pauschale je Haushalt und Jahr] [nach Zählerstand je Fach] abgerechnet.

7. Die Hausregel in der Anlage wird Teil der Hausordnung.

8. Die Verwaltung informiert den Gebäudeversicherer vor der Inbetriebnahme und legt dessen Antwort der Beschluss-Sammlung bei.

Vor der Abstimmung prüfen

- ☐ Gegenstand in der Einladung ausdrücklich bezeichnet, nicht nur „Verschiedenes“ oder „E-Mobilität“ (§ 23 Abs. 2 WEG)
- ☐ Bei Variante A: doppelte Schwelle aus § 21 Abs. 2 WEG erreicht, sonst Kosten nicht auf alle verteilen
- ☐ Kostenrahmen erkennbar: Angebot oder Obergrenze liegt bei
- ☐ Keine grundlegende Umgestaltung und keine unbillige Benachteiligung eines Eigentümers ohne sein Einverständnis (§ 20 Abs. 4 WEG)

Nach dem Beschluss
Beschluss unverzüglich in die Niederschrift und die Beschluss-Sammlung eintragen (§ 24 Abs. 6 und 7 WEG). Die Anfechtungsklage muss binnen eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und binnen zwei Monaten begründet werden (§ 45 WEG); größere Aufträge erst nach Ablauf der Monatsfrist vergeben. Danach Auftrag an den Fachbetrieb, Information des Versicherers, Aushang der Hausregel und Vergabe der Fächer.

Muster – vor der Verwendung an den Einzelfall anpassen. Die Ausgleichsberechnung in Ziffer 5 ist ein Vorschlag, keine gesetzliche Formel. Für die endgültige Fassung empfiehlt sich eine im WEG-Recht erfahrene Rechtsberatung.

4 Abstimmungsblatt

Vertretene Eigentümer brauchen eine Vollmacht in Textform (§ 25 Abs. 3 WEG). Grundsätzlich entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen (§ 25 Abs. 1 WEG).

Einheit	Eigentümer	Miteigentumsanteile	Ja	Nein	Enthaltung	Vollmacht in Textform
			☐	☐	☐	☐ ja ☐ nein
			☐	☐	☐	☐ ja ☐ nein
			☐	☐	☐	☐ ja ☐ nein
			☐	☐	☐	☐ ja ☐ nein
			☐	☐	☐	☐ ja ☐ nein
			☐	☐	☐	☐ ja ☐ nein
			☐	☐	☐	☐ ja ☐ nein
			☐	☐	☐	☐ ja ☐ nein
			☐	☐	☐	☐ ja ☐ nein
			☐	☐	☐	☐ ja ☐ nein
			☐	☐	☐	☐ ja ☐ nein
			☐	☐	☐	☐ ja ☐ nein
			☐	☐	☐	☐ ja ☐ nein
			☐	☐	☐	☐ ja ☐ nein

Summen

Auszählung	Ja	Nein	Enthaltung	alle Einheiten
Stimmen (Anzahl)				
Miteigentumsanteile				

Mehrheit der abgegebenen Stimmen erreicht (§ 25 Abs. 1 WEG) ☐ ja ☐ nein

Variante A: mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen ☐ ja ☐ nein

Variante A: zugleich die Hälfte aller Miteigentumsanteile ☐ ja ☐ nein

Verkündetes Ergebnis (Wortlaut)

Eintragungsnummer in der Beschluss-Sammlung

Eingetragen am

Anlagen

- ☐ Angebote
- ☐ Lageplan
- ☐ Hausregel
- ☐ Antwort des Versicherers

Muster – vor der Verwendung an den Einzelfall anpassen. Die Ausgleichsberechnung in Ziffer 5 ist ein Vorschlag, keine gesetzliche Formel. Für die endgültige Fassung empfiehlt sich eine im WEG-Recht erfahrene Rechtsberatung.