

newsletter

Ausgabe 1 | 2020

**SCHWERPUNKT. E-MOBILITÄT
IM GESCHOSSWOHNUNGSBAU**



inhalt

Erfahrungsbericht zum
Einbau von Ladesäulen
im Geschosswohnungs-
bau

seite 2

Elektrofahrzeuge –
Zukunft der Mobilität?

seite 3

Steuerliche Anreize
für Elektroautos und
E-Bikes

seite 4

Gemeinschaftliche
Ladeinfrastruktur –
wer trägt die Kosten?

seite 5

Die eigene Ladestation
in der Tiefgarage?

E-Auto laden im Mehr-
familienhaus

seite 6

Erfahrungsbericht zum Einbau von Ladesäulen im Geschosswohnungsbau



Herr Marko Seepolt

Geschäftsführer Infrapower

Infrapower ist im Bereich Infrarot-Heiztechnik und moderne Heizsysteme tätig und Vertriebspartner der Smart-Red GmbH

Das Interview mit Herrn Seepolt führte Siegfried Götz, Head of Sales bei der Smart-Red GmbH, einem Tochterunternehmen der ABM-Mess Service GmbH.

Wie wurde generell das Interesse des Bauträgers/ Kunden am Einbau von Wallboxen geweckt?

Es bestand bereits ein anfängliches Interesse aufgrund von Fördergeldern und Presseartikeln rund um die Elektromobilität. Dieses Interesse wurde durch Gespräche und Teilnahme an einer Schulung zum Thema Mieterstrom in unserem Haus verstärkt.

Welche Kriterien waren für den Bauträger bei der Wahl der Wallboxen entscheidend?

Überzeugend war in erster Linie das Komplettsystem „Wallboxen und Mieterstrom“. Vielen Kunden ist es wichtig, möglichst alles aus einer Hand zu bekommen, um sich um nichts weiter kümmern zu müssen. Ebenso die Vielfalt von Abrechnungsmöglichkeiten der Wallboxen und die Einbindung in das Gesamtsystem Mieterstrom hat überzeugt. Die gesamte Energiekostenabrechnung wird hier zu jeder Zeit möglich. Für Mieter oder Besucher können zudem unterschiedliche Preise festgelegt und abgerechnet werden.

Warum werden die Wallboxen gleich bei Neubau eingebaut und nicht später erst nachgerüstet, sofern dies gewünscht wird? Wurde dies von den Käufern so gefordert oder stellen die Ladesäulen einen zusätzlichen Benefit für die Käufer dar?

Das Gesetz schreibt vor, dass im Neubau eine Möglichkeit zur Installation einer E-Tankstelle gegeben sein muss. Deshalb wurde entschieden, gleich mit einer E-Tankstelle zu starten. Der Einbau bietet zudem weitere Vorteile: Die Immobilie erhält mit Einbau der E-Tankstelle einen Mehrwert – die Mieter bekommen eine E-Tankstelle bereitgestellt und eine spätere Installation mit langwierigen Abstimmungen verschiedener Eigentümern kann dadurch umgangen werden. Wenn nach Fertigstellung festgestellt wird, dass noch weitere E-Tankstellen benötigt werden, können diese nachgerüstet werden.

Kam es zu Schwierigkeiten/Problemen bei der Planung bzw. dem Einbau der Ladeboxen, sei es bei der Umsetzung, den baulichen Gegebenheiten, etc.? Muss durch die Installation von Ladeboxen beim Bau etwas berücksichtigt werden?

In einem konkreten Fall standen wir vor der Problematik, dass dieses Mehrfamilienhaus ausschließlich mit Strom (Future + Fußbodenheizungen, Wasserversorgung und E-Tankstelle) betrieben werden soll. Dies stellte die Stromversorgung der Stadt vor Probleme. Gelöst wurde dies, indem die Stadt Buxtehude 140 kW für 10 Parteien bereitgestellt hat. Durch das intelligente Lastmanagement kann der Strom nun effektiv gesteuert werden. Dies sieht wie folgt aus: wenn beispielsweise gleichzeitig Waschmaschine, Trockner und Backofen verwendet werden, wird die E-Tankstelle in dieser Zeit mit nur z.B. 17 statt 22 kW geladen. Geregelt wird dies im System über eine „Wenn – Dann“-Funktion. Des Weiteren kann unterstützend eine Photovoltaik-Anlage angeschlossen und Mieterstrom angeboten werden. Zudem ist davon auszugehen, dass in Zukunft immer mehr elektrisch betrieben wird und dadurch ein gutes Lastmanagement unumgänglich wird.

Wie hoch ist das Investitionsvolumen in die Ladeboxen in Relation zu den Baukosten des Mehrfamilienhauses?

Die Kosten für ein intelligentes Mieterstromsystem mit Wallboxen sind im Vergleich zu den Baukosten sehr gering und absolut zukunftsweisend. Im Schnitt belaufen sich die Investitionen im Neubau auf weniger als 0,5% der Bausumme.

Haben Sie Interesse? Gerne beraten wir Sie und erstellen Ihnen ein Angebot.

Smart-Red GmbH
Dieselstraße 17
89160 Dornstadt

Tel. 07348 / 9870-510
E-Mail info@smartred.de
Web www.smartred.de



Elektrofahrzeuge – Zukunft der Mobilität?

Elektrofahrzeuge stellen die Zukunft der Mobilität dar. Diesen „Slogan“, der in den vergangenen Jahren immer häufiger durch Vertreter unterschiedlicher politischer Richtungen aufgegriffen wird, fand unlängst im Februar 2020 erneuten Aufschwung, als die EU-Kommission den höheren Kaufprämien für Elektrofahrzeuge in Deutschland zustimmte – dies sogar rückwirkend zum 04.11.2019. Wirtschaftsminister Peter Altmaier (CDU) bewertete dies als „gutes Signal“ und lässt damit erkennen, dass die regierungsseitigen Bemühungen, die E-Mobilität in Deutschland voranzutreiben, noch nicht am Ende angekommen sind.

Vor dem Hintergrund der wirtschaftlich interessanten Subventionierung dieser Technik stellen sich immer häufiger Fragen, wie die notwendige Ladeinfrastruktur im privaten Bereich geschaffen werden kann. Insbesondere im Geschosswohnungsbau – wo ein Eingriff einzelner Miteigentümer in das Gesamteigentum nicht ohne weiteres erfolgen kann, dies jedoch regelmäßig für die Installation einer Ladestation notwendig sein wird – stellen sich Rechtsfragen, für die das derzeit gültige Wohnungseigentumsgesetz (WEG) keine hinreichenden Antworten enthält.

Nach einem Urteil des AG München (Urteil v. 17.12.2014 – 482 C 12592/14) besteht derzeit kein Anspruch eines Sondereigentümers auf Zustimmung der restlichen Miteigentümer zur Errichtung einer Ladestation für E-Fahrzeuge.

Zur Ausfüllung dieser Lücke ist derzeit eine Regelung in der Teilungserklärung Mittel der Wahl, wonach ein Anspruch eines Sondereigentümers auf Installation einer Ladestation besteht, wenn diese über einen eigenen

Stromzähler verfügt und die Installations- und Unterhaltskosten der installierende Sondereigentümer übernimmt.

Fehlt eine entsprechende Regelung in der Teilungserklärung, gelten die allgemeinen Regelungen zur Beschlussfassung innerhalb der WEG mit entsprechenden Mehrheitserfordernissen innerhalb der Eigentümerversammlung. Hieran ändert auch der Umstand nichts, dass gewichtige Stimmen in der Rechtslehre sich dafür aussprechen, dass die Installation von Ladesäulen „Modernisierungsmaßnahmen“ i.S.d. § 22 Abs. 2 WEG darstellen, was jedoch allein Erleichterungen bei den zur Beschlussfassung erforderlichen Quoren zur Folge hat.

Dass die Beschlussfassung der Eigentümerversammlung kein effizientes Mittel ist, Ladestationen bei Wohnungseigentumseinheiten zu schaffen und die E-Mobilität im Sinne der Regierungsbemühungen voranzutreiben, ist seit geraumer Zeit auch dem Gesetzgeber aufgefallen.

Derzeit liegt ein Referentenentwurf für ein Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vor, der u.a. das geltende WEG wie folgt reformieren soll:

- Schaffung eines Anspruchs des einzelnen Sondereigentümers zur Installation einer Ladevorrichtung auf eigene Kosten.
- Ein entsprechender Anspruch soll auch Mietern zukommen. Dabei sollen auch die Vorgaben zur Betriebskostenabrechnung harmonisiert werden.
- Die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen der Wohnanlage soll vereinfacht werden.

Steuerliche Anreize für Elektroautos und E-Bikes

Die steuerliche Förderung der Elektromobilität ab 01.01.2020

Die Beteiligten, die Bundesregierung, der Bundestag und der Bundesrat, haben es doch noch geschafft. Rechtzeitig vor dem Jahreswechsel hat der Bundesrat am 29. November 2019 dem „Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften“, veröffentlicht am 17.12.2019 im BGBl 2019 I S. 2451, zugestimmt. Zentraler Bestandteil dieses Gesetzes ist die Förderung der Elektromobilität zur Reduzierung der Umweltbelastungen. Darüber hinaus sollen steuerliche Anreize zur verstärkten Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln und des Fahrradverkehrs gegeben werden.

Um das Ziel einer umweltfreundlichen Mobilität weiter umzusetzen, gelten folgende Regelungen:

Nutzfahrzeuge

Für rein elektrische Liefer- oder andere Nutzfahrzeuge und für elektrisch betriebene Lastenfahräder wird eine Sonderabschreibung von 50% im Jahr der Anschaffung eingeführt – zusätzlich zur regulären Abschreibung. Diese Sonderabschreibung regelt § 7c EStG und gilt für Neuanschaffungen nach dem 31.12.2019 und vor dem 1.1.2031 (vgl. § 52 Abs. 15b EStG); schwere Lastkraftwagen (> 7,5 t) sind ausgeschlossen.

Firmenwagen

Bei der Dienstwagenbesteuerung für Elektro- und Hybridfahrzeuge wird die Halbierung der Bemessungsgrundlage bis zum 31.12.2030 stufenweise verlängert:

- rein elektrischer Antrieb bis zum 31.12.2021
- elektrischer Antrieb, Reichweite bis mindestens 60 km bis zum 31.12.2024
- elektrischer Antrieb, Reichweite bis mindestens 80 km bis zum 31.12.2030

Fahrrad

Die Steuerbefreiung des geldwerten Vorteils aus der Überlassung eines betrieblichen Fahrrads durch den Arbeitgeber nach § 3 Nr. 37 EStG gilt nun bis zum Ablauf des Jahres 2030 weiter. Dies gilt sowohl für Elektrofahräder als auch für herkömmliche Fahrräder.

Elektrofahrzeug – Aufladen

Die vom Arbeitgeber gewährten Vorteile für das Aufladen eines privaten Elektro- oder Hybridfahrzeugs des Arbeitnehmers im Betrieb und die Überlassung der betrieblichen Ladevorrichtung zur privaten Nutzung sind steuerfrei (§ 3 Nr. 46 EStG). Dies gilt nunmehr bis 31.12.2030. Elektrofahräder, auch wenn sie verkehrsrechtlich nicht als Kfz gelten, rechnen zu den begünstigten Elektrofahrzeugen.





Gemeinschaftliche Ladeinfrastruktur – wer trägt die Kosten?

Insbesondere bei im Gemeinschaftsinteresse geschaffener Ladeinfrastruktur mit jeweils nur Anschluss einzelner an einer Ladestation interessierter Sondereigentümer stellen sich Fragen zur Kostentragung und Kostenverteilung.

Das Gesetz enthält derzeit für die vorbenannte „Ladestationsproblematik“ inkongruente Kostenregelungen die davon abhängig sind, in welche der folgenden „Fallgruppen“ man die Schaffung von Ladeinfrastruktur einordnen möchte:

- Bauliche Veränderung i.S.d. § 22 Abs. 1 WEG oder
- Modernisierungsmaßnahmen i.S.d. § 22 Abs. 2 WEG.

Bauliche Veränderungen i.S.d. § 22 Abs. 1 WEG sind solche, „die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen“. In diesem Fall ist der Wohnungseigentümer, der diesen Maßnahmen nicht zugestimmt hat, nicht verpflichtet diejenigen Kosten zu tragen, die durch eine solche Maßnahme verursacht sind. Dabei umfasst diese Kostenregelung nach herrschender Meinung auch die Folgekosten (insb. künftige Reparaturkosten).

Sieht man die Schaffung der Ladeinfrastruktur als Modernisierungsmaßnahme an, soll die Regelung gelten, dass jeder Wohnungseigentümer den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet ist, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung zu tragen. Mithin soll nach dieser Auffassung jeder – auch derjenige Wohnungseigentümer, der an der Ladeinfrastruktur mangels eigener Nutzung kein Interesse hat – nicht nur die Installationskosten mittragen, sondern auch mit der anteiligen Tragung der Folgekosten belegt werden.

Vor dem Hintergrund der unzureichenden Kostenregelung des Gesetzes für den Fall der Schaffung von Ladeinfrastruktur könnte das sog. „Betreiber-Modell“ einen Ausweg bieten: Ähnlich dem Wärmecontracting wird die Ausstattung von Wohnungseigentumsanlagen mit Ladeinfrastruktur hierbei von einem Ladestationen-Betreiber übernommen, der auch die hierauf entfallenden Installations- und Folgekosten trägt.

Die eigene Ladestation in der Tiefgarage?

Die eigene Ladestation und dann macht das E-Auto auch Sinn. Aber was ist zu beachten:

Erster Schritt

Informieren Sie den Eigentümer und die Hausverwaltung. Hier klären Sie die Frage der Stromabrechnung, die Frage, was mit der Ladestation bei einem Auszug passiert, usw.

Zweiter Schritt

In der Eigentümerversammlung, die von der Hausverwaltung einberufen wird, wird über Ihre Anfrage zur Installation einer Ladesäule für Ihr Elektroauto abgestimmt. An dieser Versammlung sollten Sie teilnehmen, um auf eventuelle Fragen gleich antworten zu können.

Dritter Schritt

Die geplante Ladestation sollte zu Ihrem Elektroauto passen. Die Installation können Sie aber erst planen, wenn die Eigentümergemeinschaft mit „ja“ gestimmt hat.

Bei der Planung haben Sie hierbei eventuelle Anforderungen der Eigentümergemeinschaft zu beachten. Ein Kostenvoranschlag macht deshalb vor der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft wenig Sinn.

Vierter Schritt

Mit der Installation sollten Sie Fachfirmen / Handwerker beauftragen, die mit der Installation von Ladestationen vertraut sind. Fragen Sie bei Ihrem Stromlieferanten nach. Überprüfen Sie hierbei, ob seitens der Hausverwaltung vorgegeben wird, dass die Installation der Ladestation nur durch den hauseigenen Elektroinstallateur erfolgen und von diesem auch abgenommen werden muss.

Fünfter Schritt

Informieren Sie sich über Fördermöglichkeiten, denn nicht nur der Kauf eines E-Autos wird gefördert. Anlaufstelle hierzu ist KfW und/oder Ihr Stromanbieter.



E-Auto laden im Mehrfamilienhaus

Die Errichtung von E-Auto-Ladestationen in Mehrfamilienhäusern soll einfacher werden. Das sieht ein vom Justizministerium vorgelegter Referentenentwurf zur Novellierung des Wohneigentumsgesetzes (WEG) vor. Demnach sollen bauliche Maßnahmen u.a. zur Errichtung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge nicht mehr der Zustimmung aller Wohnungs-

eigentümer bedürfen. Stattdessen soll jeder Eigentümer grundsätzlich einen Rechtsanspruch darauf haben und die damit verbundenen Kosten selbst tragen. Der Gesetzesentwurf muss jedoch noch vom Bundestag verabschiedet werden. Es bleibt zu hoffen, dass das Gesetz noch in 2020 in Kraft tritt.





impresum

Dieser Newsletter wurde von der ABM-Mess Service GmbH in Kooperation mit der Rechtsanwaltskanzlei SGP und der Dr. Horn Unternehmensberatung GmbH erstellt.

Das Abbestellen des Newsletters ist jederzeit möglich. Bitte setzen Sie sich hierfür mit Ihrem Ansprechpartner in Verbindung.



ABM-Mess Service GmbH
Dieselstraße 17
89160 Dornstadt

tel 07348 98 70 0
mail marketing@abm-service.de
web www.abm-service.de



SGP Rechtsanwälte
Hörvelsinger Weg 51
89081 Ulm

tel 0731 970 18 0
mail info@sgp-legal.de
web www.sgp-legal.de



Dr. Horn Unternehmensberatung GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft |
Steuerberatungsgesellschaft
Schulze-Delitzsch-Weg 16
89079 Ulm

tel 0731 40 95 0
mail info@dr-horn.de
web www.dr-horn.de