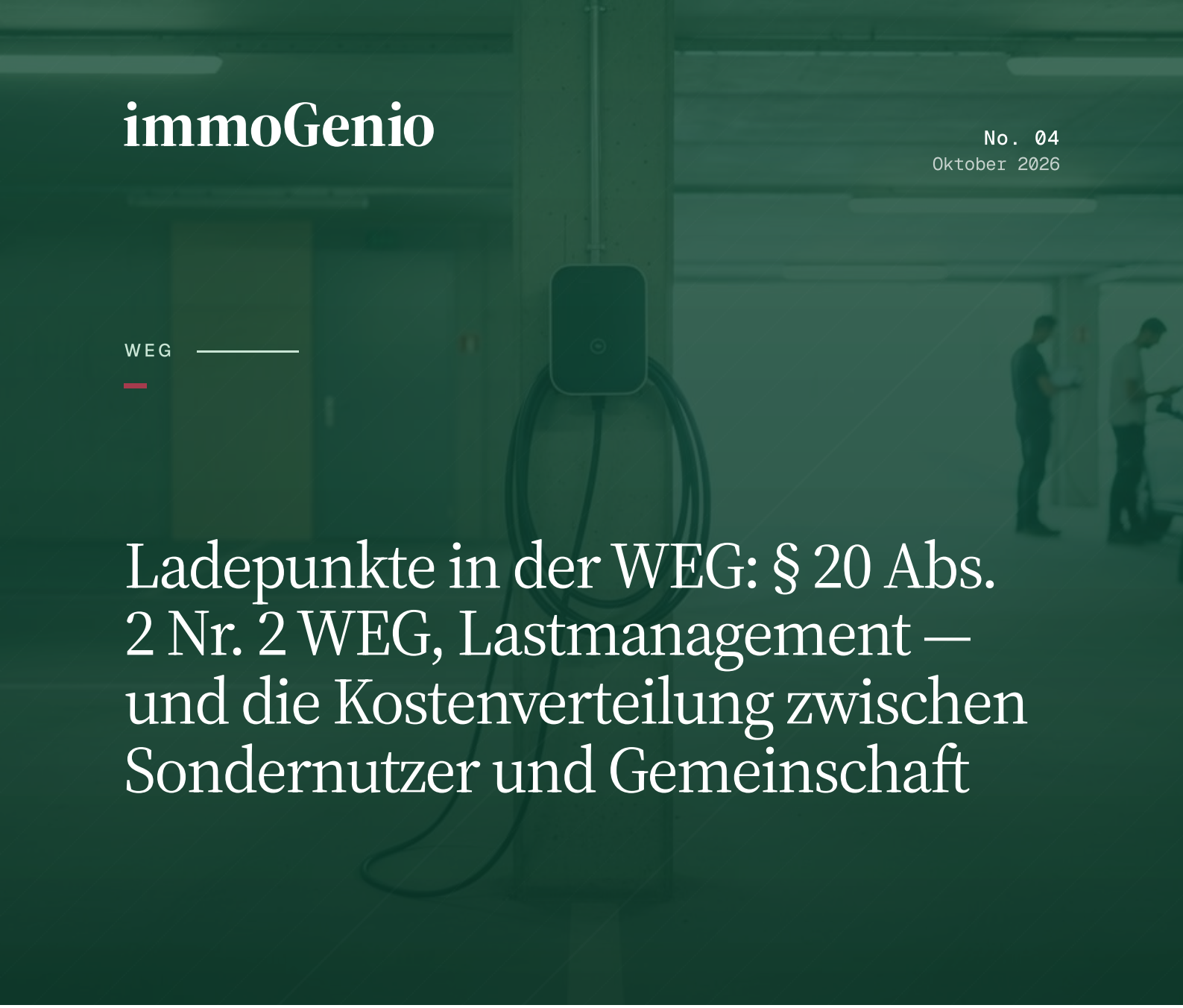

immoGenio

No. 04
Oktober 2026

WEG

Ladepunkte in der WEG: § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG, Lastmanagement — und die Kostenverteilung zwischen Sondernutzer und Gemeinschaft

Ladepunkte in der WEG: privilegierter Anspruch nach § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG, dynamisches Lastmanagement bei mehreren Wallboxen

AUTOR
Olaf Mirel

VERÖFFENTLICHT
15. Oktober 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Die Geschichte einer überlasteten Tiefgarage

02 Was § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG regelt

03 Hausanschluss-Leistung — die zentrale Bauhilfe

04 Die Kostenverteilung — drei typische Modelle

05 Die Strom-Abrechnung

06 Die fünf häufigsten Fehler

07 Praxis-Beispiel: 32-Stellplatz-WEG mit Lastmanagement

08 Wie ImmoGenio die Lade-Infrastruktur abbildet

09 Verbindung zu angrenzenden Modulen

10 Grenzen der aktuellen Lösung

11 Wo wir stehen

12 Kontakt

Die Geschichte einer überlasteten Tiefgarage

Eine WEG mit 24 Wohneinheiten und 32 Tiefgaragen-Stellplätzen erlebt 2024 die ersten Anträge auf Wallbox-Installation. Die ersten zwei Eigentümer richten sich auf eigene Kosten je eine 11-kW-Wallbox mit eigenem Zähler ein. Im Jahr 2025 kommen drei weitere dazu, ebenfalls 11-kW. 2026 stellt der sechste Eigentümer den Antrag — die Verwaltung lehnt mit Verweis auf den Hausanschluss ab: Die kumulierten 66 kW würden den 50-kW-Hausanschluss überschreiten.

Der Eigentümer wendet sich an seinen Anwalt. Der prüft die Lage: Der Anspruch nach § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG ist privilegiert; die Gemeinschaft kann den Antrag nicht inhaltlich verweigern. Sie kann nur Auflagen zur Ausführung machen — und genau das ist der Punkt. Statt den Antrag abzulehnen, hätte die Verwaltung schon bei den ersten Anträgen ein dynamisches Lastmanagement-System einführen müssen, das die Lade-Leistung intelligent auf alle Wallboxen verteilt und damit den Hausanschluss respektiert.

Der Anwalt erhebt Klage; das Amtsgericht gibt dem Antragsteller recht. Die WEG muss nun nachträglich für rund 18.000 Euro ein Lastmanagement-System nachrüsten — Kosten, die bei rechtzeitiger Planung deutlich niedriger gewesen wären.

Was § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG regelt

§ 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG ist seit der Reform 2020 Teil des Katalogs privilegierter Maßnahmen. Jeder Eigentümer hat einen Anspruch auf den Beschluss zur Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge an Stellplätzen, die ihm zugeordnet sind oder an denen ihm ein Sondernutzungsrecht zusteht.

Der Anspruch hat drei Elemente:

1. Beschluss-Anspruch dem Grunde nach. Die Gemeinschaft muss den Beschluss fassen — sie kann den Antrag inhaltlich nicht ablehnen. Eine Mehrheits-Ablehnung ist anfechtbar.

2. Gestaltung der Ausführung durch Mehrheit. Wie die Lademöglichkeit konkret umgesetzt wird — Einzelanschluss oder gemeinsames Lastmanagement, mit oder ohne Hausanschluss-Erweiterung —, entscheidet die Gemeinschaft mit einfacher Mehrheit.

3. Kosten in der Regel beim Antragsteller. Bei der privilegierten Maßnahme nach § 20 Abs. 2 WEG trägt der Antragsteller die Kosten allein — er hat im Gegenzug ein exklusives Nutzungsrecht. Bei kollektiven Lastmanagement-Lösungen können Teile der Kosten auch auf die Gemeinschaft umgelegt werden, wenn dies durch Mehrheit beschlossen wird.

Die ausführliche WEG-rechtliche Einordnung von § 20 mit allen Privilegien-Tatbeständen ist im Beitrag zur Bauliche Veränderung nach § 20 WEG ausgeführt — dieser Artikel fokussiert speziell auf die Lade-Infrastruktur und ihre technischen Konsequenzen.

Hausanschluss-Leistung — die zentrale Bauhilfe

Jedes Mehrfamilienhaus hat einen Hausanschluss mit einer bestimmten Anschlussleistung. Bei Häusern Baujahr 1960–1990 mit 12 bis 30 Wohneinheiten liegen typische Werte zwischen 30 und 80 kW Hausanschlussleistung. Der gesamte Strombedarf des Gebäudes — Beleuchtung, Heizungsumwälzpumpen, Aufzug, Wohnungs-Verbrauch zur Spitzenzeit — muss innerhalb dieser Leistung bleiben.

Eine 11-kW-Wallbox kann theoretisch 11 kW Dauerleistung ziehen. Bei sechs Wallboxen mit gleichzeitiger Nutzung wären das 66 kW — bei vielen Häusern mehr als die gesamte Hausanschlussleistung. Ohne Lastmanagement würde der Hausanschluss überlastet, der Hauptsicherungs-Auslöser würde reagieren, das gesamte Haus wäre stromlos.

Drei Lösungsansätze:

1. Hausanschluss-Erweiterung. Der Netzbetreiber baut den Anschluss aus. Kosten typisch 8.000 bis 25.000 Euro, Bauzeit drei bis sechs Monate. Hat man nicht immer schnell und ist teuer.

2. Statisches Lastmanagement. Die maximale Lade-Leistung wird pro Wallbox auf einen festen Wert begrenzt (etwa: 4 kW pro Box bei 6 Boxen = 24 kW kumuliert). Funktioniert, ist aber nicht effizient — wenn nur eine Box lädt, könnte sie 11 kW haben, ist aber auf 4 kW begrenzt.

3. Dynamisches Lastmanagement. Ein zentrales Steuergerät misst die aktuelle Last des Gebäudes (Spitzenmesser am Hausanschluss) und verteilt die verbleibende Leistung intelligent auf die aktiven Wallboxen. Wenn nur eine Box lädt, bekommt sie die volle Leistung. Wenn mehrere Boxen gleichzeitig laden, wird die Leistung dynamisch angepasst, sodass der Hausanschluss nie überschritten wird.

Dynamisches Lastmanagement ist heute der Stand der Technik. Es löst das Hausanschluss-Problem ohne Erweiterungs-Investition und ohne pauschale Begrenzung der Lade-Leistung. Bei sechs oder mehr Wallboxen ist es praktisch alternativlos.

Die Kostenverteilung — drei typische Modelle

Bei der WEG-Lade-Infrastruktur sind drei Kosten-Komponenten zu unterscheiden:

1. Wallbox am Stellplatz. Hardware (Box, Kabel) plus Installation. Typisch 1.800 bis 3.500 Euro pro Stellplatz. Trägt der Sondernutzer allein.

2. Lastmanagement-System. Steuergerät, Sensoren am Hausanschluss, Software-Lizenzen, Mess-Einrichtung. Typisch 8.000 bis 18.000 Euro für ein 6-bis-12-Wallbox-System. Träger ist Streit-Frage — siehe unten.

3. Stromzähler und Abrechnung. Pro Wallbox einen separaten Zähler (idealerweise MID-konform für privatrechtliche Abrechnung), plus laufender Strom-Lieferungsvertrag. Typisch 200 bis 600 Euro pro Wallbox.

Die zentrale Streitfrage ist die Verteilung der Lastmanagement-Kosten. Drei Modelle haben sich etabliert:

Modell A: Vollständig durch Antragsteller. Der erste Antragsteller trägt die kompletten Lastmanagement-Kosten. Spätere Antragsteller schließen sich an und zahlen nur ihre eigene Wallbox plus eine anteilige Beteiligung an den schon getragenen Lastmanagement-Kosten an den ersten Antragsteller. Vorteil: keine Belastung der Gemeinschaft. Nachteil: hoher Initial-Aufwand für den ersten, schwierige Beteiligung der späteren.

Modell B: Lastmanagement durch Gemeinschaft. Die WEG beschliesst das Lastmanagement-System als gemeinschaftliche Maßnahme — finanziert durch Sonderumlage, getragen von allen Eigentümern nach Miteigentumsanteilen. Wallboxen tragen die einzelnen Sondernutzer. Vorteil: faire Initial-Verteilung. Nachteil: Eigentümer ohne E-Auto zahlen mit; politisch oft schwierig.

Modell C: Pauschale Anschluss-Beiträge. Wer einen Stellplatz mit Lade-Möglichkeit nutzen möchte, zahlt einen einmaligen Anschluss-Beitrag (etwa 1.500 bis 2.500 Euro) plus laufende Wartungs-Pauschale. Dieser Beitrag fließt in einen WEG-internen Fonds, aus dem das Lastmanagement und die Wartung finanziert werden. Vorteil: Verursachergerechtigkeit. Nachteil: höhere Initial-Hürde für den einzelnen Nutzer.

In der Praxis setzt sich Modell B oder Modell C durch. Modell A ist im Kleinen attraktiv, läuft aber bei wechselnden Eigentümern in Streit.

Die Strom-Abrechnung

Für die Strom-Abrechnung gibt es zwei Wege:

1. Eigenständige Verträge mit dem Netzbetreiber. Pro Wallbox läuft ein separater Stromliefervertrag des Eigentümers. Der Zähler an der Wallbox ist auf den Eigentümer registriert. Vorteil: vollständig getrennte Abrechnung, keine Mischung mit Allgemeinstrom. Nachteil: für jede Wallbox separates Anschluss- und Vertrags-Setup.

2. Allgemeinstrom mit Sub-Metering. Der Strom wird über den Allgemeinstrom-Zähler der WEG bezogen; die individuellen Wallboxen werden über MID-konforme Sub-Zähler erfasst. Die WEG rechnet quartalsweise oder monatlich die Verbrauchsmengen mit den einzelnen Eigentümern ab. Vorteil: einfacheres Setup. Nachteil: WEG ist Vorfinanzierer; Wallbox-Strom muss klar von allgemeinem Bewirtschaftungsstrom getrennt sein.

Modell 2 ist in der Praxis häufig — die WEG kann größere Strom-Mengen zu besseren Konditionen einkaufen als der Einzelnutzer. Die Heizkostenabrechnung-Mechanik mit verbrauchsabhängiger Aufteilung ist für die Wallbox-Abrechnung übertragbar — Sub-Metering, monatliche Ablesung, transparente Abrechnung.

Die fünf häufigsten Fehler

In der Praxis wiederholen sich fünf Fehlerbilder:

1. Erste Wallbox ohne Lastmanagement. Die ersten zwei oder drei Boxen werden ohne Lastmanagement-System eingerichtet; bei der vierten oder fünften Box stellt sich heraus, dass ein Nachbau nötig ist — teurer und konflikt-trächtiger als rechtzeitige Planung.

2. Pauschale Ablehnung wegen Hausanschluss-Engpass. Verwalter lehnt mit Verweis auf den Hausanschluss ab; das ist anfechtungs-anfällig, weil der Anspruch dem Grunde nach besteht und nur die Ausführung gestaltet werden kann.

3. Beschluss ohne Kostenregelung. Beschluss „Wallbox-Installation wird genehmigt" ohne Klarheit, wer die Kosten trägt. Folgt im Anschluss Streit über Lastmanagement-Anteile, Wartung, Versicherung.

4. Fehlende Versicherung. Wer haftet bei Wallbox-Brand? Bei Wallboxen mit hoher Leistung ist die Wohngebäudeversicherung der Gemeinschaft zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Eine zusätzliche Wallbox-Haftpflicht des Sondernutzers ist üblich.

5. Kein Eigentums-Übergang geregelt. Wenn der Sondernutzer auszieht, gehört die Wallbox ihm oder der Gemeinschaft? Ohne klare Regelung im Beschluss entstehen Streitigkeiten beim Auszug. Der Beschluss sollte regeln: Eigentum bleibt beim Sondernutzer (er nimmt die Wallbox mit), oder Eigentum geht auf die Gemeinschaft über (mit oder ohne Erstattung).

Praxis-Beispiel: 32-Stellplatz-WEG mit Lastmanagement

Eine WEG mit 24 Wohneinheiten und 32 Tiefgaragen-Stellplätzen plant 2026 die kollektive Lade-Infrastruktur. Der Beschluss sieht vor:

1. **Errichtung eines dynamischen Lastmanagement-Systems** — finanziert durch Sonderumlage, 12.000 Euro, verteilt nach Miteigentumsanteilen über alle 24 Eigentümer (Modell B).
2. **Anschluss-Pauschale für Sondernutzer** — wer eine Wallbox installieren möchte, zahlt 1.800 Euro einmalig (für Anschluss-Komponenten und seinen Anteil am gemeinsamen Zähler-Verteiler) plus die eigene Wallbox.
3. **Sub-Metering** — jede Wallbox hat einen eigenen MID-konformen Zähler. Strom wird über den Allgemeinstrom der WEG bezogen, monatlich auf den jeweiligen Sondernutzer abgerechnet (Spotmarkt-Preis plus Bewirtschaftungs-Aufschlag von 0,03 Euro/kWh für Lastmanagement-Wartung).
4. **Wartung Lastmanagement** — der Gemeinschaftsvertrag sieht jährliche Wartung des Lastmanagement-Systems vor (rund 600 Euro pro Jahr), aus den Bewirtschaftungs-Aufschlägen finanziert.
5. **Eigentums-Klausel** — die einzelne Wallbox bleibt Eigentum des Sondernutzers; bei Auszug kann er sie mitnehmen oder bei Verkauf der Wohnung mit dem Käufer übergeben.

Mit dieser Architektur ist die WEG für die nächsten 10 bis 15 Jahre Lade-Infrastruktur-fähig. Bis zu 12 Wallboxen können angeschlossen werden, ohne den Hausanschluss zu überschreiten. Der Beschluss erreicht 19 Ja-Stimmen bei 24 abgegebenen — die nicht-zustimmenden 5 Eigentümer tragen die Lastmanagement-Sonderumlage trotzdem (Doppelmehrheit-Mechanik nach § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG, weil mehr als zwei Drittel zustimmten).

Wie ImmoGenio die Lade-Infrastruktur abbildet

Im Modul „Anlagen & Geräte" werden Wallboxen als technische Anlagen geführt — mit Hersteller, Typ, Leistung, Stellplatz-Zuordnung, Eigentümer/Sondernutzer, Inbetriebnahme-Datum, Wartungsintervall. Das System kombiniert die Wallbox-Daten mit den Predictive-Maintenance-Mechaniken — Wartungs-Intervalle und Lebensdauer-Prognosen werden mitgeführt.

Die Sub-Metering-Verbrauchs-Daten kommen über Schnittstellen zu den Smart-Metering-Anbietern (analog zur Fernauslese-Pflicht 2026) ins System. Aus den monatlichen Verbrauchs-Werten erzeugt das Buchhaltungs-Modul die individuellen Wallbox-Abrechnungen pro Sondernutzer.

Bei einem Beschluss zur baulichen Veränderung nach § 20 WEG wird der Lade-Infrastruktur-Vorgang als eigene Maßnahme im System geführt, mit Kostenkalkulation, Wirtschaftlichkeits-Berechnung, Beschluss-Vorlage, Versammlungs-Beschluss, Vergabe und Inbetriebnahme. Die GoBD-konforme Dokumentation hält die Akte über die Aufbewahrungsfrist verfügbar.

Verbindung zu angrenzenden Modulen

Bei Anschluss einer PV-Anlage auf dem WEG-Dach (siehe PV-Anlage auf dem WEG-Dach) kann der PV-Strom in die Wallbox-Versorgung eingespeist werden. Lastmanagement-Systeme moderner Bauart erkennen die PV-Erzeugung und nutzen sie für die Wallbox-Ladung — der Eigenstrom-Anteil der Lade-Energie steigt, die Strom-Kosten für die Sondernutzer fallen.

Bei der Bestandsverwaltung nach dem Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), bis Juli 2026 Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist die Lade-Infrastruktur ein Baustein der gesamten Energie-Strategie des Gebäudes — auch wenn das GModG sie für Bestandsgebäude nicht fordert, ergänzt sie die Klimaschutz-Position der WEG.

In der ESG-Berichterstattung und für CSRD-pflichtige institutionelle Eigentümer ist die Lade-Infrastruktur ein Plus-Punkt — sie reduziert nicht direkt die CO_2-Emissionen des Gebäudes, aber den Lebenszyklus-Footprint der Bewohner.

Grenzen der aktuellen Lösung

Die direkte API-Anbindung an Lastmanagement-Systeme ist nicht implementiert — die Verbrauchs-Daten kommen über Sub-Metering-Schnittstellen, nicht aus dem Lastmanagement direkt. Im Streitfall (etwa: Sondernutzer beanstandet die Lade-Verteilung) muss der Hersteller des Lastmanagement-Systems die Daten liefern.

Auch die Wirtschaftlichkeits-Berechnung bei dynamischer PV-Einspeisung ist eine Schätzung — die genaue Eigenstrom-Quote hängt von Witterung, Lade-Zeitpunkten und PV-Anlagen-Auslegung ab. Eine retrospektive Validierung über die Verbrauchs-Daten ist möglich, aber nicht automatisiert.

Wo wir stehen

Lade-Infrastruktur in der WEG ist 2026 ein dynamisch wachsendes Thema. Bei den geführten Mandanten ist im Schnitt jede dritte Versammlung mit einem Lade-Infrastruktur-Beschluss befasst. Die Verbreitung von Wallboxen pro Bestand liegt aktuell bei 8 bis 22 Prozent der Stellplätze; mit jedem Jahr steigt der Anteil deutlich. Die häufigsten Fehler — pauschale Ablehnung, Beschluss ohne Kostenregelung, fehlendes Lastmanagement — werden mit dem strukturierten Beschluss-Workflow weitgehend vermieden.

Kontakt

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen mit Lade-Infrastruktur in der WEG? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an info@immogenio.de.