

Hinweis: Die nachfolgende Ausarbeitung beinhaltet die aus unserer technischen Sicht zu regelnden Punkte. Die Regelungen entsprechen üblichen WEG-Beschlüssen. Wir empfehlen Ihnen für die finale Ausgestaltung des Vertrages, die WEG-spezifischen Wünsche einzuarbeiten und den Vertrag durch einen Anwalt rechtlich ausarbeiten zu lassen.

Vertrag (Entwurf)

über die

Bereitstellung eines Ladezugangspunkts zur Installation und Nutzung eines Ladepunktes zum Laden von Elektrofahrzeugen

zwischen

WEG XXX, vertreten durch die Hausverwaltung YYY

nachfolgend WEG genannt

und

ZZZ

nachfolgend Eigentümer genannt

Vorwort

Die WEG betreibt auf Beschluss eine Grundinfrastruktur, welche die Möglichkeit bereitstellt, Elektroautos an den privaten Stellplätzen der Liegenschaft zu laden. Gegenstand dieses Vertrages ist die ggfls. entgeltliche Bereitstellung dieser Grundinfrastruktur für den Anschluss von Ladeeinrichtungen an diese Grundinfrastruktur und die Nutzung dieser Ladeeinrichtungen durch die Eigentümer dieser Stellplätze unter Tragung der anteiligen Kosten.

Die Nutzungsmöglichkeit mit all den Rechten und Pflichten oder eines Teils der Rechte und Pflichten kann bei vermieteten Stellplätzen in einem gesonderten Verträgen auch an den Mieter übertragen werden.

§1 Vertragsgegenstand

- 1.1 Die WEG betreibt in der Liegenschaft _____ eine Grundinstallation für eine Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge. Dieser Betrieb basiert auf dem Beschluss der WEG vom xx.xx.xxxx. Die Grundinstallation der Ladeinfrastruktur beinhaltet im Wesentlichen folgende Bestandteile: gesonderter Allgemeinstromzähler für die Elektromobilität inkl. Liefervertrag Strom, Lademanagement, dezentrale Anschlussmöglichkeiten für Wallboxen (Strom und Netzwerk).
- 1.2 Der Eigentümer hält die grundbuchrechtlich hinterlegten Nutzungsrechte am Stellplatz XXX der unter 1.1 benannten Liegenschaft.

§2 Leistungen der WEG - Grundinstallation

- 2.1 Die WEG stellt dem Eigentümer in der Nähe des benannten Stellplatzes eine Anschlussmöglichkeit für eine Wallbox bereit. Dies beinhaltet den Anschluss an Strom (max. 22 kW) und den Anschluss an Daten zur Steuerung des Lademanagements.
- 2.2 Die WEG betreibt ein Lademanagement, welches die am Hauptanschluss bzw. in den einzelnen Segmenten des Stromflusses (z.B. EVE Zähler) maximal möglichen Ströme und Leistungen an jeder Stelle einhält, so dass es auch beim Laden von Elektroautos nicht zu einer Überlastung des Stromnetzes innerhalb der Liegenschaft kommt. Das Lademanagement regelt im Bedarfsfall einzelne oder mehrere Wallboxen in ihrer Leistung herab bzw. unterbindet ein Laden.
- 2.3 Die WEG ist zuständig für den Stromeinkauf am zentralen Allgemeinstromzähler „Elektromobilität“. Hierzu ist ein entsprechender Stromeinkaufsvertrag mit einem frei wählenden Anbieter abzuschließen. Die hieraus resultierenden Stromeinkaufskosten sind durch die WEG den Eigentümern mitzuteilen, auch bei etwaigen Änderungen durch den Lieferanten oder bei einem Lieferantenwechsel.
- 2.4 Die WEG wird etwaige Wartungen und Instandhaltungen an der Grundinfrastruktur veranlassen. Die Kosten sind anteilig durch die an der Ladeinfrastruktur teilnehmenden Eigentümer zu tragen, siehe auch §5.
- 2.5 Die WEG wird Störungen der Ladeinfrastruktur bis zum Ladezugangspunkt während der Laufzeit des Vertrages beseitigen. Zur Entgegennahme von Meldungen stellt die WEG dem Eigentümer eine Telefonhotline zur Verfügung. Die Hotline ist zu den üblichen Bürozeiten besetzt. Hat die Meldung eine Störung der Ladeinfrastruktur oder des Ladezugangspunktes zum Gegenstand, wird die WEG eine Analyse der Störung vor Ort vornehmen lassen. Kann im Rahmen der Analyse die Störung behoben werden, erfolgt dies möglichst unverzüglich vor Ort. Stellt sich im Rahmen der Analyse heraus, dass die Störung nicht unverzüglich behoben werden kann, so veranlasst die WEG die für die Behebung der Störung erforderlichen weiteren Maßnahmen. Die WEG informiert die betroffenen Eigentümer, sobald die Störung behoben ist.
- 2.6 Die WEG behält sich vor, die Mithilfe der oben benannten geschuldeten Leistungen an einen geeigneten Dienstleister zu vergeben.

§3 Installation und Inbetriebnahme von Ladepunkten

- 3.1 Der Eigentümer kann auf seine Kosten einen Ladepunkt an die zentrale Ladeinfrastruktur legen lassen. Hierbei muss eine zum System passende Wallbox gewählt werden, da nur so eine Kommunikation zwischen Lademanagement und Wallbox gewährleistet ist. Das Lademanagement wurde durch die YourCharge GmbH (Aßling) – im Folgenden yc – erstellt. Hierzu passen z.B. die Wallboxen der Firma OpenWB GmbH (Fulda). Die genauen Konfigurationsmöglichkeiten sind mit der HV (oder mit yc) abzustimmen. Der Anschluss an die Ladeinfrastruktur muss sach- und fachgerecht durch einen Elektrofachbetrieb erfolgen. Zudem muss die Wallbox in das zentrale Lademanagement eingebunden werden. Auch diese Punkte sind mit der HV bzw. yc abzustimmen.
- 3.2 Der Ladepunkt muss über einen geeichten Zähler zur Unterverrechnung der Verbrauchskosten verfügen.

- 3.2 Sobald der Ladepunkt installiert wurde, kann dieser in Betrieb genommen werden. Über die Inbetriebnahme und die Integration in das Lademanagement ist ein Protokoll anzufertigen, welches mindestens folgende Punkte beinhalten muss: Datum der Integration, Zählerstände inkl. Zählernummern, Unterschrift des Eigentümers und der für die Integration verantwortlichen Person.

§4 Nutzung der Ladepunkte – Rechte und Pflichten

- 4.1 Ab der Inbetriebnahme des Ladepunktes kann dieser durch den Eigentümer (oder bei Unterverträgen durch den Mieter) zum Laden von Mode3-Elektroautos (regelbare Verbraucher mit Typ1 oder Typ2-Buchse) genutzt werden. Explizit untersagt ist der Anschluss von unregelbaren Verbrauchern am Ausgang für die Elektromobilität, z.B. Typ2-Schuko-Adapter. Zudem sind Verlängerungen des Typ2-Kabels untersagt.
- 4.2 Vor jedem Laden sind das Kabel und der Stecker sowie die Wallbox auf augenscheinliche Defekte, z.B. fehlende Isolierung am Kabel, Quetschung des Kabels durch Überfahren etc., zu untersuchen. Ein Laden mit augenscheinlich defekter Hardware ist untersagt.
- 4.3 Sofern die Wallbox über eine optionale 230-V-Steckdose verfügt, können an dieser dafür vorgesehene Verbraucher bis zu einer Leistung von 1,2 kW angeschlossen werden. Für den Anschluss und die fachgerechte Nutzung ist der Eigentümer verantwortlich, ebenso für die generelle Erlaubnis der Nutzung innerhalb der Liegenschaft.
- 4.4 Ein Eingriff/ Manipulation des Ladepunktes oder des Ladezugangspunktes durch den Eigentümer sind untersagt.
- 4.5 Der Eigentümer hat sicherzustellen, dass der Ladepunkt einmal jährlich einer Elektroprüfung in Anlehnung an DGUV Vorschrift 3 unterzogen wird. Der entsprechende Nachweis ist der WEG zu übersenden. Die Kosten für die Prüfung sind vom Eigentümer zu tragen.
- 4.6 Der Eigentümer hat sicherzustellen, dass der oder die für die Abrechnung relevante Unterzähler jederzeit geeicht sind. Nach Ablauf der Eichzeit ist der Zähler auf Kosten des Eigentümers auszutauschen. Zur Dokumentation der Zählerstände muss der Austausch in Rücksprache mit der WEG erfolgen.

§5 Kostentragung

- 5.1 Die reine Bereitstellung des Ladezugangspunktes der WEG gegenüber dem Eigentümer erfolgt unentgeltlich.
- 5.2 Im Zeitraum der Nutzung sind alle durch die Nutzung verantworteten Kosten der WEG durch den Eigentümer zu tragen. Diese werden entweder zeitanteilig (Grundgebühren, Servicepauschalen, Wartungskosten Grundinstallation, ggfls. Investitionsrückstellungen, etc.) bzw. verbrauchsgerecht entsprechend der tatsächlich bezogenen Energiemengen (Stromkosten Ladungen, Verlustleistungen, Stromverbrauch Zentralkomponenten etc.) an alle teilnehmenden Eigentümer durch die WEG in Form eines monatlichen Nutzungsentgeltes verteilt. Anlage 1 enthält ein Preisblatt der derzeitigen Kostenanteile.

- 5.3 Das Nutzungsentgelt wird monatlich in Form einer Vorauszahlung fällig und wird mit der WEG-Umlage eingezogen.
- 5.4 Das anfängliche Nutzungsentgelt wird auf 100 EUR/Monat festgelegt.
- 5.5 Die tatsächlichen Nutzungsentgelte werden einmal jährlich durch die WEG festgestellt und ausgewiesen. Im Zuge der Nebenkostenabrechnung werden diese tatsächlichen Nutzungsentgelte dem Eigentümer belastet und mit den bisherigen Vorauszahlungen verrechnet. Hierbei erfolgt dann gleichzeitig eine Anpassung der Vorauszahlungshöhe.

§6 Außer- und Wiederinbetriebnahme von Ladepunkten

- 6.1 Der Eigentümer hat das Recht, einen aktiven Ladepunkt jederzeit durch die WEG deaktivieren zu lassen. Ab diesem Zeitpunkt ist kein Laden mehr möglich. Es fallen dann aber auch keine Kosten mehr für den Ladepunkt an, weder zeitabhängige, noch verbrauchsabhängige Kosten. Die Kosten für die Außerbetriebsetzung hat der Eigentümer zu tragen.
- 6.2 Der Eigentümer hat das Recht, einen deaktivierten Ladepunkt jederzeit durch die WEG aktivieren zu lassen. Ab diesem Zeitpunkt ist wieder ein Laden möglich. Es fallen ab diesem Zeitpunkt wieder Kosten, siehe §5 an. Die Kosten für die Wiederinbetriebsetzung hat der Eigentümer zu tragen.
- 6.3 Die WEG hat das Recht, den Ladepunkt aus wichtigem Grund zu deaktivieren. Wichtige Gründe liegen unter anderem bei folgenden Ereignissen vor: Der Eigentümer ist mindestens 2 Monate in Verzug mit den monatlichen Zahlungen für die Nutzung des Ladepunktes; Der Ladepunkt entspricht augenscheinlich nicht den technischen Anforderungen, z.B. lose Kabel, defekter Stecker und es wird seitens des Eigentümers keine Reparatur veranlasst; Für den oder die abrechnungsrelevanten Zähler liegt keine Eichung mehr vor. Die Kosten für die Außer- und eine etwaige Wiederinbetriebsetzung hat der Eigentümer zu tragen.

§7 Laufzeit

- 7.1 Der Vertrag tritt mit der Unterzeichnung des Vertrages in Kraft.
- 7.2 Die Laufzeit des Vertrages beträgt zunächst ein Jahr und verlängert sich jeweils automatisch um ein weiteres Jahr, wenn dieser nicht seitens einer Partei gekündigt wird.
- 7.3 Endet das Nutzungsrecht des Eigentümers an dem Stellplatz, so ist der Eigentümer berechtigt, den Vertrag mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zu kündigen.
- 7.4 Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- 7.5 Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§8 Gewährleistung

- 8.1 Die WEG übernimmt keine Garantie dafür, dass der Eigentümer sein Fahrzeug an seinem Stellplatz in einer bestimmten Zeit aufladen kann. Die WEG schuldet dem Eigentümer keine individuell zurechenbare Ladeleistung. Dem Eigentümer stehen daher auch keine Schadensersatzansprüche oder Minderungsrechte zu.
- 8.2 Die WEG wird von ihrer Leistungspflicht freigestellt, wenn der Teil der Liegenschaft und/ oder der Stellplatz des Eigentümers z.B. aufgrund von Sanierungsarbeiten des Grundstückseigentümers

ganz oder teilweise nicht benutzt werden kann oder wenn die Energieversorgung der Liegenschaft oder der Ladeinfrastruktur gestört ist.

§9 Haftung

- 9.1 Die WEG sowie ihre Erfüllungsgehilfen haften für Schäden, die durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit herbeigeführt wurden oder wenn es sich dabei um Schaden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalspflichten) handelt. Der Schadensersatz für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ist auf den vertragstypischen Schaden begrenzt. Als wesentliche Vertragspflichten gelten solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt ermöglicht und auf deren Einhaltung die andere Partei regelmäßig vertraut oder vertrauen darf. Im Übrigen ist die Haftung der WEG sowie deren Erfüllungsgehilfen für Schäden gleich welchen Rechtsgrundes ausgeschlossen.
- 9.2 Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz und sonstigen zwingenden gesetzlichen Vorschriften bleibt unberührt.

§10 Schlussbestimmung

- 10.1 Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 10.2 Änderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- 10.3 Die Parteien werden die einzelnen Bestimmungen dieses Vertrages und alle Informationen, von denen sie in Vorbereitung dieses Vertrages Kenntnis erlangt haben oder während der Durchführung dieses Vertrages Kenntnis erlangen werden, vertraulich behandeln.
- 10.4 Der vereinbarte Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist München, wenn der Eigentümer Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechtes oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist.
- 10.5 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, wird hierdurch die Rechtswirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht berührt. Die Parteien werden die unwirksamen Bestimmungen durch Regelungen ersetzen, die ihnen im Ergebnis möglichst gleichkommende Wirkung haben. Entsprechendes gilt für eine Lücke im Vertrag.

Datum, Unterschrift WEG

Datum, Unterschrift Eigentümer

Anlage 1 – Preisblatt; Stand 11.2022

Hinweis: Hier sind die für die Anlage gültigen Preise einzutragen. Bei Kostenanpassungen sind die Nutzer:innen entsprechend zu informieren.

Derzeitige Preise der für die Kostenverteilung relevanten Kosten, alle Preise brutto inkl. 19 % Mehrwertsteuer. Die Kosten werden in der Nebenkostenabrechnung innerhalb der WEG verteilt.

Kosten je Ladeinfrastruktur, anteilige Kostentragung je Eigentümer

Grundgebühr Stromzähler 120 EUR/a

Elektrogrundprüfung Zentraleinheiten 250 EUR/a

Kosten Nutzung, je Ladepunkt, Kostentragung durch Eigentümer über Nebenkosten

Strom 35 ct/kWh (bei 3.000 kWh/a und 10 % Verlust/ Allgemeinstrom
ca. 1.150 EUR/a)

Servicepauschale YourCharge: 8 EUR/Monat

Hinweis: Es können weitere Kosten, die direkt mit dem Eigentümer verrechnet werden, anfallen, z.B. Elektrogrundprüfung Wallbox.