Nationale LEITSTELLE Ladeinfrastruktur

NOW

WEGweiser

Schritt für Schritt zur Ladeinfrastruktur am Mehrparteienhaus – ein Praxisleitfaden für Wohnungseigentümergemeinschaften

Februar 2026

Inhalt

Einleitung 1

In acht Prozessschritten zum Aufbau von Ladeinfrastruktur in WEG 2

01 Strategische Zielsetzung & Bedarfserfassung 3

02 Klärung der Finanzierung & vorbereitender Beschluss 5

03 Angebotseinholung & ggf. Lastgangmessung 6

04 Erstellung der Beschlussvorlage & Einberufung der Eigentümerversammlung 8

05 Eigentümerversammlung & Beschlussfassung 9

06 Vorbereitung & Einreichung des Förderantrags 12

07 Umsetzung, Nachbereitung & Abruf der Förderung 14

08 Betrieb, Wartung & Erweiterung 15

Übersicht: In acht Prozessschritten zum Aufbau von Ladeinfrastruktur in WEG 16

Einleitung

Für das Jahr 2026 hat das Bundesministerium für Verkehr angekündigt, die Errichtung von Ladeinfrastruktur in bestehenden Mehrparteienhäusern zu fördern. In vielen dieser Gebäude werden Entscheidungen gemeinschaftlich getroffen, etwa in Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG). Da Abstimmungen innerhalb von WEG, die Vorbereitung von Beschlüssen und technische Prüfungen erfahrungsgemäß mehrere Monate in Anspruch nehmen können, empfiehlt es sich, frühzeitig mit der Planung zu beginnen.

Genau hierbei unterstützt dieser WEGweiser: Er zeigt Schritt für Schritt, wie WEG **Gesamtlösungen** für Ladeinfrastruktur in Bestandsgebäuden planen und umsetzen können. Gesamtlösungen umfassen dabei nicht nur die technische Ausstattung, sondern auch Vorrüstung, Lastmanagement, Abrechnung, Betrieb sowie die rechtliche und finanzielle Umsetzung innerhalb der WEG. Der WEGweiser unterstützt WEG und Verwaltungen bei der internen Vorbereitung, der Beschlussfassung und der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen. Um technische Details kümmern sich in der Regel Fachbetriebe. Weiterführende rechtliche und technische Hinweise finden sich im Leitfaden Einfach laden an Mehrparteienhäusern.

WICHTIG: Förderanträge müssen vor Beginn der Maßnahme gestellt werden. Ein Vertragsabschluss (Lieferung/Leistung) vor Erhalt des Zuwendungsbescheids gilt nach dem Zuwendungsrecht als vorzeitiger Maßnahmenbeginn und führt zum Verlust des Förderanspruchs (s. Schritt 04).

In acht Prozessschritten zum Aufbau von Ladeinfrastruktur in WEG

01 Strategische Zielsetzung & Bedarfserfassung

Die Errichtung von Ladeinfrastruktur kann auf Initiative der Eigentümerinnen und Eigentümer, der Mieterinnen und Mieter oder der Verwaltung erfolgen. Unabhängig davon muss zu Beginn geklärt werden, welche Art von Gebäudenutzung vorliegt, da sich daraus der weitere Prozess ableitet:

+ **(Überwiegend) eigengenutzte Mehrparteienhäuser:** Der Aufbau richtet sich nach dem individuellen Ladebedarf der Eigentümergemeinschaft.

+ **(Überwiegend) vermietete Mehrparteienhäuser:** Ladeinfrastruktur wird hier vor allem als Bestandteil einer langfristigen Investitionsstrategie zur Modernisierung, Attraktivitäts- und Wertsteigerung der Immobilie verstanden.

WAS ZU TUN IST: In einem ersten Schritt weist die Verwaltung die Eigentümerinnen und Eigentümer auf die Möglichkeit der Förderung hin und führt eine **Bedarfsabfrage** durch. In eigengenutzten Objekten werden die Eigentümerinnen und Eigentümer nach ihrem aktuellen und mittelfristig erwarteten Ladebedarf befragt, insbesondere danach, ob, wo und in welchem Zeitraum ein Ladepunkt benötigt wird (z. B. Stellplatznummer, gewünschter Realisierungszeitraum). In vermieteten Objekten fragt die Verwaltung den erwarteten Ladebedarf der Mieterinnen und Mieter über die Eigentümerinnen und Eigentümer ab. Vor dem Hintergrund, dass Mieterinnen und Mieter gemäß § 554 BGB eine Erlaubnis zur Errichtung einer Wallbox verlangen können, sollten sich die Eigentümerinnen und Eigentümer auch direkt mit ihnen abstimmen.

Diese Abfrage dient der Vorbereitung einer ersten Beschlussfassung über die Einholung von Angeboten, Ermittlung von Ausstattungsvarianten etc.

Anschließend bewertet die Verwaltung (ggf. gemeinsam mit dem Verwaltungsbeirat), ob sich das Vorhaben wirtschaftlich und organisatorisch als gemeinschaftliche Maßnahme der WEG umsetzen lässt. Aber: Auch bei geringerem Interesse innerhalb der Eigentümergemeinschaft können nach § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG Eigentümerinnen und Eigentümer die Umsetzung in einem angemessenen Rahmen erwirken (mehr hierzu: s. Schritt 05). Eine möglichst vollumfängliche Erschließung erlaubt spätere Erweiterungen ohne erneute Tiefbau- oder Verkabelungsarbeiten und erhöht die langfristige Wirtschaftlichkeit des Projekts. Verfügt eine WEG über keine Verwaltung, stimmen die Eigentümerinnen und Eigentümer die vorgenannten Schritte gemeinschaftlich ab. Sie können in diesem Rahmen eine Person bevollmächtigen.

ZIEL: Den Bedarf an Ladeplätzen erfassen und bei hinreichendem Interesse eine gemeinschaftliche Lösung planen. (Geplante Förderbedingungen beachten: Mindestens sechs Stellplätze bzw. 20 % der vorhandenen Stellplätze müssen vorverkabelt werden.)

WER: Die Verwaltung koordiniert den Prozess, erstellt und versendet die Bedarfsabfrage (z. B. Online-Formular oder Fragebogen), sammelt Rückmeldungen, wertet sie aus und stellt die Ergebnisse für die Eigentümerversammlung zusammen. In der verwalterlosen WEG handeln die Eigentümerinnen und Eigentümer gemeinschaftlich, sie können eine Person als zentrale Ansprechperson bevollmächtigen.

02 Klärung der Finanzierung & vorbereitender Beschluss

WAS ZU TUN IST: Da im nächsten Schritt erste externe Kosten anfallen (können), benötigt die Verwaltung nun einen Beschluss der Eigentümerinnen und Eigentümer für das weitere Vorgehen. Dafür ist es wichtig, die Finanzierung des Projektes zu sondieren. Die Verwaltung erstellt eine Übersicht zu möglichen Finanzierungsmodellen und Fördermöglichkeiten und stellt diese der WEG zur Verfügung. Für die Einholung des darauf aufbauenden **Beschlusses** sind neben einer ordentlichen Versammlung auch eine **virtuelle Eigentümerversammlung** oder ein **Umlaufverfahren** nach § 23 Abs. 3 S. 1 WEG möglich (Anforderungen an die Mehrheit beachten).

WICHTIG: Für vermietende Eigentümerinnen und Eigentümer ist eine sog. Modernisierungsumlage (§ 559 BGB) relevant. Sie erlaubt es Vermieterinnen und Vermietern grundsätzlich, die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen in einem gewissen Umfang auf Mieterinnen und Mieter umzulegen. Erhaltene Drittmittel wie Förderungen müssen aber ausgewiesen werden und wirken sich mindernd auf eine Modernisierungsumlage aus (§ 559 a BGB).

WER: Verwaltung; WEG für Beschluss.

03 Angebotseinholung & ggf. Lastgangmessung

WAS ZU TUN IST: Die Verwaltung holt ein oder mehrere Angebote bei Anbietern von Ladeinfrastruktur-Lösungen bzw. Projektierungsbüros ein. Optional können zusätzlich Angebote für Betriebsführungs- und Wartungsdienstleistungen angefordert werden. Die angefragten Projektierungsbüros erarbeiten idealerweise ein gemeinschaftliches **Gesamtkonzept.** Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist vor Beginn technischer Maßnahmen eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich. Auf Grundlage des Gesamtkonzepts veranlasst die Verwaltung – falls notwendig – eine Lastgangmessung durch ein Fachunternehmen, um Verbrauchs- und Lastspitzen zu erfassen. Da es sich bei einer Lastgangmessung um eine Maßnahme im Rahmen einer baulichen Veränderung handelt, ist ein **Beschluss** der WEG erforderlich (s. Schritt 02). Ziel der Lastgangmessung ist es festzustellen, ob eine Ertüchtigung des Netzanschlusses nötig ist, um die nachgefragte Leistung bereitstellen zu können. Darüber hinaus bereitet die Verwaltung Entscheidungsgrundlagen für die WEG vor, die die Auswahl technischer Lösungen sowie Optionen für Betrieb, Abrechnung und Wartung enthalten.

WICHTIG: Sollten in diesem Schritt bereits Kosten anfallen, stellen diese im Rahmen des geplanten Förderprogramms **keinen** vorzeitigen Maßnahmenbeginn dar.

WER: Verwaltung (operativ) bzw. bei verwalterloser WEG eine bevollmächtigte Person; externe Dienstleister: Projektierungsbüro, Elektrofachbetrieb, ggf. Wartungsanbieter.

ZWISCHENERGEBNIS:

Vergleich der Angebote für das Gesamtkonzept mit Umsetzungsschritten sowie Übersicht über die Investitions- und Betriebskosten für die WEG. Vorbereitung der Entscheidungsgrundlage für die WEG, einschließlich Darstellung möglicher technischer Lösungen (zentrale oder dezentrale Infrastruktur, gemeinsames Lastmanagement, individuelle Wallboxen etc.), Optionen für Betrieb und Abrechnung (z. B. über Wohnungszähler, separaten Ladezähler oder Backend-System) sowie Entwurf eines Abrechnungs- und Wartungskonzepts und Vorschlag für einen geeigneten Abrechnungsdienstleister.

04 Erstellung der Beschlussvorlage & Einberufung der Eigentümerversammlung

WAS ZU TUN IST: Die Verwaltung erstellt auf Basis der bis hier vorliegenden Informationen eine klare Beschlussvorlage mit Projektumfang, Details zu Ausstattung, Lage und Leitungsführung der Anlage, Finanzierung, Kostenverteilung und erforderlichenfalls einer benannten Ansprechperson. Die Unterlagen werden den Eigentümerinnen und Eigentümern mindestens drei Wochen vor der Eigentümerversammlung durch die Verwaltung zur Verfügung gestellt (§ 24 Abs. 4 WEG). Sollte die nächste ordentliche Eigentümerversammlung nicht rechtzeitig vor der Antragsfrist des Förderprogramms stattfinden, so kann eine außerordentliche Versammlung einberufen werden (§ 24 Abs. 2 WEG).

WICHTIG: Um keinen vorzeitigen und damit förderschädlichen Maßnahmenbeginn auszulösen, muss der Beschluss den Hinweis **„vorbehaltlich der Förderzusage“** enthalten.

WER: Die Verwaltung erstellt und versendet die Unterlagen; die Eigentümerinnen und Eigentümer prüfen diese und bereiten Rückfragen vor.

05 Eigentümerversammlung & Beschlussfassung

WAS ZU TUN IST: Die Verwaltung stellt das Konzept vor, die Eigentümerversammlung diskutiert es und fasst einen Beschluss.

SZENARIO 1: WEG-BESCHLUSS MIT MEHRHEIT

Besteht ein mehrheitliches Interesse an einer gemeinschaftlichen Ladeinfrastruktur-Lösung, können die Eigentümerinnen und Eigentümer den Aufbau von Ladeinfrastruktur mit einer **einfachen Stimmenmehrheit** beschließen (§ 20 Abs. 1 Alt. 1 WEG; mehr abgegebene „Ja"- als „Nein"-Stimmen, Enthaltungen bleiben unberücksichtigt).

Für die Verteilung der Kosten sind die konkreten Abstimmungsverhältnisse wichtig:

(a) Sofern die Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wird und die Kosten nicht unverhältnismäßig sind, tragen alle Eigentümerinnen und Eigentümer die Kosten nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG). Die Nutzung steht allen Eigentümerinnen und Eigentümern anteilig zu (§ 21 Abs. 2 S. 2 i. V. m. § 16 Abs. 1 WEG).

(b) Ist ein Mehrheitsbeschluss zustande gekommen, der die Anforderungen nach (a) nicht erfüllt, tragen nur die Eigentümerinnen und Eigentümer die Kosten, die mit „Ja" gestimmt haben (§ 21 Abs. 3 WEG). In diesem Fall steht nur ihnen das Nutzungsrecht zu (§ 21 Abs. 3 S. 2 i. V. m. § 16 Abs. 1 WEG).

SZENARIO 2: BESCHLUSS OHNE MEHRHEIT

Es ist auch denkbar, dass nur einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. kleinere Gruppen innerhalb der Eigentümergemeinschaft eine Ladeinfrastruktur errichten möchten. Hierbei ist zu beachten, dass eine Förderung nur erfolgen kann, wenn mindestens sechs Stellplätze bzw. 20 % der vorhandenen Stellplätze vorverkabelt werden. Eigentümerinnen und Eigentümer können angemessene bauliche Veränderungen, die dem Laden von elektrischen Fahrzeugen dienen, als sog. privilegierte Maßnahme verlangen (§ 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG). Wenn Eigentümerinnen oder Eigentümer eine Gestattung verlangen, tragen sie die Verantwortung für die Umsetzung der Maßnahme. Die WEG kann ein solches Verlangen jedoch auch aufgreifen und die Ladeinfrastruktur für die betreffenden Einheiten in eigener Zuständigkeit errichten. Erfolgt die Maßnahme auf Antrag und für einzelne Eigentümerinnen oder Eigentümer (oder Gruppen) oder auf Verlangen als privilegierte Maßnahme, tragen ausschließlich diese Parteien die Kosten und sind allein nutzungsberechtigt (§ 21 Abs. 1 oder § 21 Abs. 3 WEG). Eigentümerinnen und Eigentümer, die sich zunächst nicht beteiligen, können die Ladeinfrastruktur später gegen einen angemessenen Ausgleich mitnutzen (§ 21 Abs. 4 WEG).

HINWEIS: Im Ergebnis führen sowohl Szenario 1 (b) als auch Szenario 2 zu einer Umsetzung des Vorhabens sowie zu einer Kostenaufteilung zwischen den für die Maßnahme stimmenden Parteien.

MINDESTINHALT DES BESCHLUSSES:

+ Projektumfang (Anzahl Ladepunkte, Stellplätze, Lage, Leitungsführung, ggf. ausführendes Unternehmen);

+ Finanzierung der Maßnahme; Kostenverteilung gemäß § 21 WEG (s. o.: Szenarien 1 und 2);

+ Regelungen zu Zugang und Abrechnung;

+ Bedingung, dass der Beschluss vor Erhalt der Förderzusage nicht umgesetzt wird.

WER: Die WEG beschließt; die Verwaltung moderiert und protokolliert.

06 Vorbereitung & Einreichung des Förderantrags

WAS ZU TUN IST: Die Verwaltung oder die bevollmächtigte Person stellt alle Unterlagen zusammen und reicht den Antrag für die WEG über das Förderportal ein. Sollte zum Zeitpunkt der Antragstellung noch kein Beschluss der WEG über den Ausbau der Ladeinfrastruktur vorliegen, kann trotzdem ein Antrag gestellt werden. Der Beschluss muss in diesem Fall aber bis sechs Monate nach positiver Erstbescheidung des Förderprojekts zwingend nachgereicht werden.

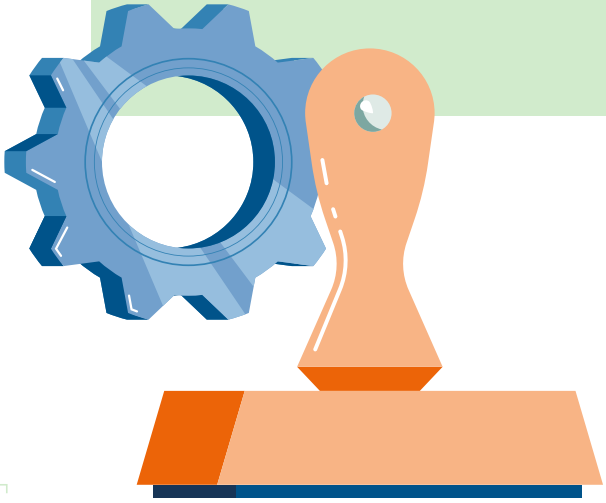
WICHTIG: Antragstellung und Bewilligung müssen **vor** der vertraglichen Beauftragung förderfähiger Leistungen erfolgen.

WER: Die Verwaltung bzw. die bevollmächtigte Person.

HINWEISE ZU DER ANTRAGSBERECHTIGUNG VON WEG IN FÖRDERPROGRAMMEN:

Eine WEG ist eine Gemeinschaft und ein rechtlicher Verband eigener Art. In dieser Eigenschaft kann sie Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen. Für Verbindlichkeiten dieses Verbandes gegenüber Dritten haften die Eigentümerinnen und Eigentümer im Außenverhältnis nach ihren jeweiligen Anteilen (§ 9 a Abs. 4 WEG). Ein Förderantrag kann gemeinschaftlich auf Grundlage eines entsprechenden Beschlusses der WEG gestellt werden. Nach § 9 b Abs. 1 S. 1 WEG wird die Eigentümergemeinschaft durch die Verwaltung vertreten. Eine gesonderte Bevollmächtigung der Verwaltung ist daher für die Antragstellung nicht erforderlich.

Verfügt eine WEG über keine Verwaltung, wird sie nach § 9 b Abs. 1 S. 2 WEG gemeinschaftlich durch die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer vertreten. In diesem Fall ist eine Person zu bevollmächtigen, die den Förderantrag stellvertretend einreicht und zugleich als Ansprechperson für den Projektträger fungiert.



07 Umsetzung, Nachbereitung & Abruf der Förderung

WAS ZU TUN IST: Nach der Förderzusage beauftragt die Verwaltung, im Falle einer verwalterlosen WEG die bevollmächtigte Person, den Fachbetrieb. Die Verwaltung bzw. bevollmächtigte Person begleitet die Umsetzung und stellt nach Abschluss der Arbeiten sicher, dass die Maßnahme ordnungsgemäß und im Wesentlichen vertragsgerecht ausgeführt wurde (**Abnahme,** § 640 Abs. 1 BGB), einschließlich Abnahmeprotokoll und Fotodokumentation. Bei Bedarf kann die WEG hierfür ein beratendes Fachunternehmen hinzuziehen, das die Fertigstellung prüft und eine Empfehlung zur Abnahme (abnahmetauglich oder nicht) ausspricht. Im Anschluss setzt die Verwaltung die beschlossene Abrechnungslösung um. Nach Abschluss aller Leistungen reicht sie den vollständigen Verwendungsnachweis (inkl. Rechnungen, Zahlungsbelegen und Inbetriebnahme-Nachweis) fristgerecht im Förderportal ein. Nach Auszahlung der Förderung leitet die Verwaltung die Mittel gemäß Kostenregelung an die Eigentümerinnen und Eigentümer weiter oder verbucht sie in der WEG-Kasse. Im Falle der verwalterlosen WEG erfolgt dies im Rahmen der Eigenverwaltung.

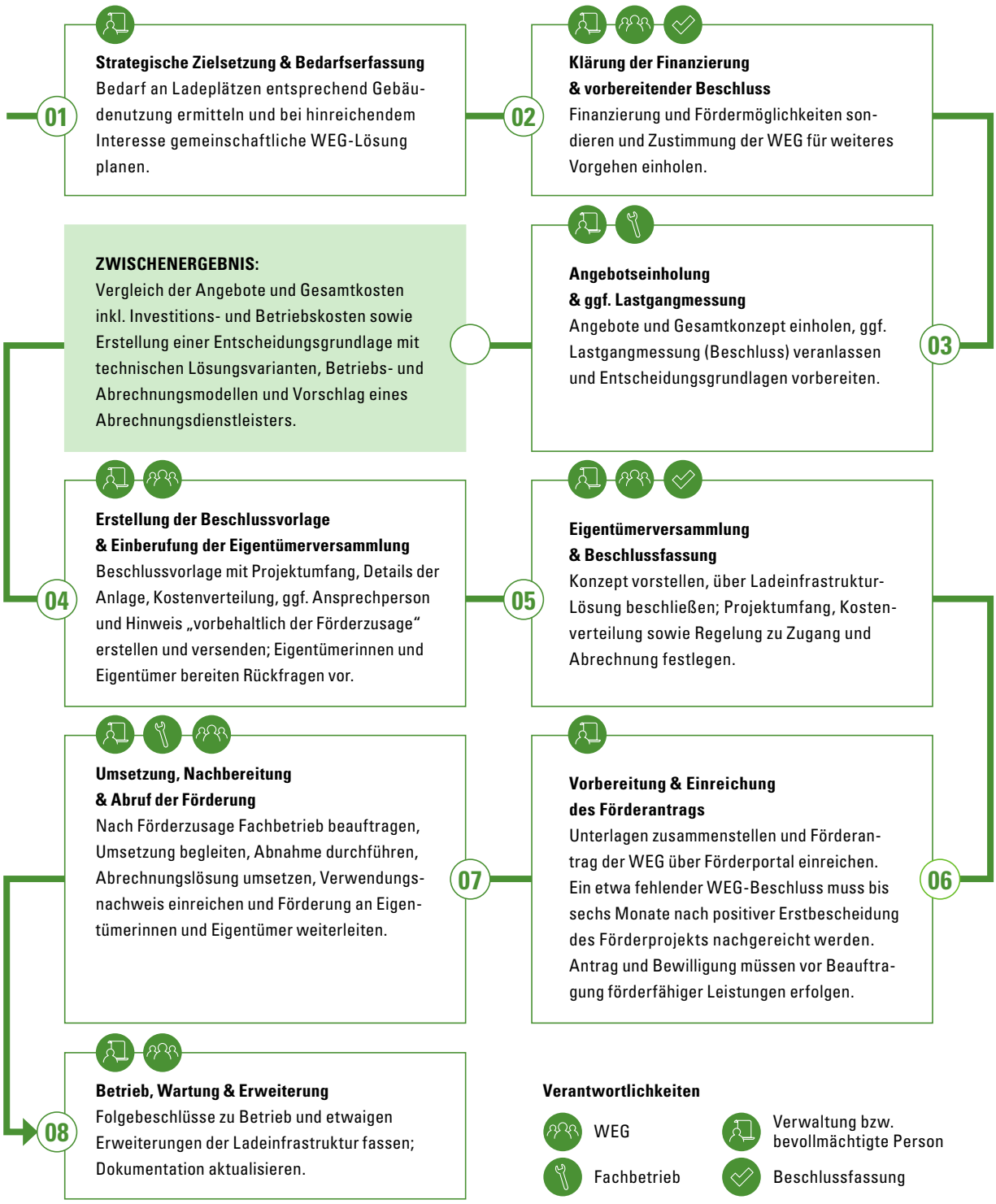
WER: Die Verwaltung bzw. bei der verwalterlosen WEG die bevollmächtigte Person koordiniert; der Fachbetrieb installiert.

08 Betrieb, Wartung & Erweiterung

WAS ZU TUN IST: Um etwaige nachträgliche organisatorische oder technische Anpassungen (z. B. zur Regelung der Stromabrechnung, des Zugangs oder der Wartung) umzusetzen, sind **Folgebeschlüsse** zum Betrieb der Ladeinfrastruktur zu fassen. Erfordern zusätzliche Ladepunkte oder eine Erweiterung der technischen Infrastruktur neue bauliche Maßnahmen, sind diese ebenfalls per Folgebeschluss zu beschließen. Zunächst nicht beteiligte Eigentümerinnen und Eigentümer können die bestehende Ladeinfrastruktur nachträglich gegen angemessene Beteiligung an den entstandenen Gesamtkosten mitnutzen (§ 21 Abs. 4 WEG). Die technische Dokumentation ist fortlaufend zu aktualisieren.

WER: Die Verwaltung organisiert den laufenden Betrieb, die Wartung sowie die Aktualisierung der technischen Unterlagen, bei der verwalterlosen WEG übernehmen dies die Eigentümerinnen und Eigentümer gemeinschaftlich. Die WEG beschließt über Erweiterungen und sonstige wesentliche Änderungen der Ladeinfrastruktur.

Übersicht: In acht Prozessschritten zum Aufbau von Ladeinfrastruktur in WEG



IMPRESSUM

Herausgeber
NOW GmbH
Fasanenstraße 5
10623 Berlin

Kontakt
Nationale Leitstelle Ladeinfrastruktur
(im Auftrag des BMV und unter dem Dach der NOW GmbH)

ladeinfrastruktur@now-gmbh.de
Website: www.nationale-leitstelle.de

Stand
02/2026

Zitierhinweis
NOW GmbH (Hrsg.) (2026): WEGweiser – Schritt für Schritt
zur Ladeinfrastruktur am Mehrparteienhaus – ein Praxisleitfaden
für Wohnungseigentümergemeinschaften

Die Publikationen der NOW GmbH sind unter der Creative-Commons-Lizenz CC BY-NC-ND 4.0 lizenziert.