



Shutterstock

HG

Interessensvertretung der Haus-, Grundbesitzer und Vermieter NÖ West - ZVR: 496399349

Newsletter 5/2026

Gratis Information für Mitglieder und Freunde der HG

Wallbox-Genehmigung

In Österreich müssen Wallboxen mit mehr als 3,7 kW Ladeleistung vor der Installation beim Netzbetreiber gemeldet werden. Anlagen bis 11 kW sind in der Regel anmeldepflichtig, während stärkere Ladestationen ab 11 kW oder 22 kW eine explizite Genehmigung erfordern. Die Installation muss durch einen zertifizierten Elektrofachbetrieb erfolgen.

Wichtige Punkte zur Wallbox-Genehmigung in Österreich:

- **Meldepflicht:** Jede stationäre Wallbox muss dem lokalen Netzbetreiber gemeldet werden.
- **Genehmigungspflicht:** Übersteigt die Ladeleistung 11 kW z.B. 20 kW ist eine Netzverträglichkeitsprüfung und eine Genehmigung erforderlich.
- **Wohnungseigentum/Miete:** In Mehrparteienhäusern ist die schriftliche Zustimmung der Eigentümergeinschaft oder des Vermieters nötig.
- **Verfahren:** Der Elektriker übernimmt meist die Anmeldung beim Netzbetreiber.
- **Kosten:** Die Anmeldung für 11 kW ist meist kostenlos, Netzverträglichkeitsprüfungen für 22 kW können kostenpflichtig sein.

Es wird empfohlen, sich vorab bei der Gemeinde über lokale Bauvorschriften zu informieren.

Ladestationen für Mieter oder Eigentümer im Mehrfamilienhaus

- Recht auf Wallbox
- Langsam laden bis 5,5 kW
- Gemeinschaftsanlagen

GESETZSLAGE – HABEN MIETER ANSPRUCH AUF EINE WALLBOX?

Einen gesetzlichen Anspruch auf eine Wallbox am Stellplatz gibt es noch nicht. Aber seit Anfang 2022 wurde die rechtliche Ausgangslage deutlich verbessert:

Als Mieter muss man auch weiterhin die Vermieter (Eigentümer) fragen. Aber grundlegend hat man nun das Recht auf eine Ladelösung. Der weitere Verlauf hängt davon ab, ob am Stellplatz bereits eine Leerverrohrung oder ein Stromanschluss vorhanden ist.

Sind diese Voraussetzungen gegeben, hat der Mieter lediglich den Vermieter zu informieren. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb zwei Monaten ab, gilt die Zustimmung als erteilt. Doch auch im Falle eines Einspruchs kann der Mieter eine Genehmigung für eine Wallbox bis maximal 5,5 kW beim Außerstreitgericht einfordern, da Wallboxen bis 5,5 kW nun als privilegiert gelten.

Müssen die technischen Voraussetzungen erst geschaffen werden, bedarf es nach der Einigung mit dem Vermieter noch der Zustimmung der Eigentümergeinschaft. Auch hier gilt jedoch die Privilegierung der Wallboxen bis maximal 5,5 kW, weshalb auch hier der Weg über das Außerstreitgericht möglich ist. Dabei reicht es ab 1. 7. 2022 eine 2/3 Mehrheit, sofern mindestens 1/3 der Anteile an der Abstimmung teilnimmt.

Wie laden mehrere Nutzer an einer Wallbox?

E-Ladestationen vor der eigenen Haustür sind nicht nur ein Trend, sondern werden die Individualmobilität der kommenden Jahre und Jahrzehnte prägen.

Eine Wallbox erhöht den Wert einer Immobilie und auch den Komfort der dort Lebenden. Denn anstatt immer zu einer öffentlichen Ladestation zu fahren, ist so das Laden zuhause einfach und bequem möglich.

Wenn eine Wallbox gemeinschaftlich genutzt werden soll, dann muss hierfür eine Stellfläche reserviert werden. Mit der erwarteten Zunahme von elektrisch betriebenen Fahrzeugen empfiehlt es sich, über eigene Wallboxen am jeweiligen Stellplatz nachzudenken. Das ist das zukunftsfähigere Modell. Zur optimalen Verteilung der zur Verfügung stehenden Ladeleistung, empfiehlt sich dazu eine Gemeinschaftsanlage mit Lastmanagement.

Laden mit zwei oder mehreren E-Ladestationen

Eine Möglichkeit, diverse E-Autos gleichzeitig mit Energie zu versorgen, ist das Aufstellen mehrerer Wallboxen. So kann einfach pro Wallbox immer ein Elektrofahrzeug geladen werden. Die optimale Verteilung der zur Verfügung stehende Ladeleistung auf die E-Autos erfolgt dann über ein integriertes Lastmanagementsystem. Die Einrichtung einer solchen Gemeinschaftsanlage bedingt einen Beschluss in der Eigentümerversammlung.

Wie erkennt eine Wallbox unterschiedliche Nutzer

Dies passiert über eine Zugangsbeschränkung. Alle Nutzer müssen sich hier vor dem Laden authentifizieren. Dies kann über verschiedene Systeme funktionieren, üblich vor allem Key Cards (RFID-Karten), Ladekarten oder ein Zugang über eine App.

Die Errichtung einer Wallbox bis maximal 5,5 kW Ladeleistung (Langsamladen) am eigenen Stellplatz kann nach dem neuen Wohneigentumsgesetz nicht mehr untersagt werden, auch wenn dazu Arbeiten im Bereich des gemeinsamen Eigentums notwendig sind. Die Miteigentümer sind schriftlich oder per Mail über die geplante Errichtung zu informieren.

Die verwendeten Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.

Zum richtigen Vermieten brauche ich:

- Mietvertrag neueste Fassung
- Plan 1:100 leserlich
- Energie Ausweis max. 10 Jahre
- Elektro Befund max. 10 Jahre
- Mieter und Schlüsselübergabe erst nach Bonität Prüfung

Stammtisch HGV

(Sprechtage 2026)

Gasthaus Philipp, 4300 St. Valentin, Hauptplatz 19

Kostenlose Auskunft für unsere Mitglieder in Haus-, Grund- und
Wohnungsangelegenheiten

jeden 2. **Dienstag** im Monat von 17 bis 19 Uhr

Dienstag, 12. Mai

Dienstag, 9. Juni

Dienstag, 14. Juli

August kein Sprechtag

Dienstag, 8. September

Dienstag, 13. Oktober

Obmann: Wilhelm Ossmann, 4300 St. Valentin

Tel.: 0664-211 8926, E-Mail: wilhelmossmann382@gmail.com

Falls Sie eine E-Mail Adresse besitzen bitte bekanntgeben.

www.hgv-noe-west.at