

Tohmo

FAQ

**Ladeinfrastruktur für Elektroautos
durch Tohmo**

Ziel dieses Dokuments ist es, Ihnen alle wichtigen Informationen an die Hand zu geben, damit wir gemeinsam eine **zukunftsichere Entscheidung** für Ihre Immobilie treffen können.

A: Das Tohmo-Modell:	4
Was bedeutet das für uns als WEG?	4
1. Was genau bietet Tohmo unserer WEG an?	4
2. Welche Kosten kommen auf die WEG zu?	4
3. Warum sollten wir als WEG diesem Modell zustimmen, auch wenn nicht jeder ein E-Auto hat?	4
4. Was ist, wenn ich aktuell kein E-Auto habe und auch keines laden möchte?	5
5. Warum ist die Einholung von drei Vergleichsangeboten für das Tohmo-Modell nicht zwingend, und welche Rolle spielt Transparenz?	5
6. Wer ist Tohmo und wie finanzieren die das, wenn es für die WEG kostenlos ist?	6
7. Was passiert, wenn zu viele gleichzeitig laden wollen? Reicht unser Stromanschluss dafür aus?	6
8. Macht Tohmo eine Vor-Ort-Prüfung, bevor wir zustimmen?	7
9. Was ist der "Gleichzeitigkeitsfaktor", von dem Tohmo spricht?	7
10. Können wir als WEG bestimmen, welche Wallboxen installiert werden?	7
11. Was ist, wenn Mieter in unserer WEG laden möchten?	8
12. Wie profitieren wir als Gemeinschaft von der Partnerschaft mit Tohmo langfristig?	8
13. Unsere Tiefgarage hat weniger als 30 Stellplätze. Qualifiziert sich unser Gebäude trotzdem für das Tohmo-Modell?	
14. Warum kann Tohmo nicht persönlich an unserer WEG-Versammlung teilnehmen?	8
B: Der Gestattungsvertrag:	10
Was vereinbart die WEG mit Tohmo?	10
1. Was ist ein "Gestattungsvertrag"?	10
2. Wie lange bindet sich die WEG an Tohmo?	10
3. Was passiert, wenn dieser Gestattungsvertrag mit der WEG endet?	10
4. Welche Pflichten hat die WEG durch den Gestattungsvertrag?	11
5. Wer ist für die Wartung und Instandhaltung der Ladeinfrastruktur zuständig?	11
6. Was ist, wenn die WEG bauliche Maßnahmen plant (z.B. Sanierung der Tiefgarage)?	11
7. Kann die WEG den Gestattungsvertrag vorzeitig kündigen?	11
8. Was passiert, wenn Tohmo seinen Verpflichtungen nicht nachkommt?	12
9. Benötigt Tohmo für die Installation exklusive Rechte?	12
10. Werden durch die Installation Gemeinschaftsflächen dauerhaft blockiert?	12
11. Müssen wir als WEG für die Nutzer Verträge aushandeln?	12
12. Was ist, wenn der Stromlieferant, den Tohmo wählt, sehr teuer wird?	12
13. Was passiert, wenn sich gesetzliche Vorgaben oder technische Normen für Ladeinfrastruktur während der Vertragslaufzeit ändern? Wer ist für notwendige Anpassungen verantwortlich?	13

C: Kosten & Nutzen für Ladeinteressierte: 14

Mieten oder Kaufen der Wallbox? 14

1. Welche Kosten kommen auf mich zu, wenn ich mein E-Auto laden möchte? 14
2. Wie hoch ist die monatliche Nutzungspauschale und was ist da alles drin? 14
3. Kann ich den Stromanbieter selbst wählen? 15
4. Wie wird mein Stromverbrauch erfasst und abgerechnet? 15
5. Wie lange läuft mein Vertrag, wenn ich eine Wallbox miete oder kaufe? 15
6. Was passiert, wenn ich umziehe oder mein Nutzungsrecht für den Stellplatz endet? 16
7. Was ist, wenn ich mein E-Auto verkaufe und keines mehr möchte? 16
8. Was passiert mit der Wallbox, wenn mein Vertrag endet? 16
9. Kann ich meine Wallbox mit zu meinem neuen Wohnort nehmen? 16
10. Bekomme ich Geld zurück, wenn ich den Vertrag vorzeitig kündige? 16
11. Sind die Ladekabel im Preis inbegriffen? 17
12. Wie schnell kann ich mein Auto laden? 17
13. Warum kann man mit Ladekarten von Drittanbietern nicht an der Tohmo Wallbox in der Tiefgarage laden (Thema Roaming)? 17
14. Die monatliche Nutzungspauschale erscheint manchen vielleicht hoch. Was ist da genau enthalten? 17
15. Kann ich auch meinen Firmenwagen an der Wallbox laden und die Kosten mit meinem Arbeitgeber abrechnen? 18
16. Unser Gebäude steht unter Denkmalschutz. Ist die Installation von Wallboxen in unserer Tiefgarage trotzdem problemlos möglich oder benötigen wir eine spezielle Genehmigung der Denkmalschutzbehörde? 18
17. Wie stellt Tohmo sicher, dass bei der Abrechnung des Ladestroms alles rechtskonform abläuft (Stichwort Eichrecht)? 19
18. Wie werden meine persönlichen Daten und Ladedaten von Tohmo geschützt (DSGVO-Konformität)? 19

D: Technische Umsetzung & Installation: 19

Wie funktioniert das Ganze? 19

1. Wer installiert die Wallboxen und die Infrastruktur? 19
2. Muss ich mich um etwas bei der Installation kümmern? 19
3. Wie lange dauert die Installation? 20
4. Werden für die Installation Wände aufgestemmt? 20
5. Was ist ein "Lastmanagementsystem"? 20
6. Welche Art von Wallbox wird installiert? Kann ich mir eine aussuchen? 20
7. Was passiert bei einem Stromausfall? 21
8. Wer ist für die Wartung der Anlage zuständig? 21
9. Wie funktioniert die Störungsmeldung und -behebung? 21
10. Muss ich mein Auto immer umparken, wenn es vollgeladen ist? 21
11. Kann jeder meine Wallbox benutzen? 21
12. Was ist, wenn die Technik veraltet? Werden die Wallboxen modernisiert? 21
13. Gibt es eine Mindestanzahl an aktiven Nutzern, damit Tohmo mit der Installation beginnt? 22
14. Kann Tohmo auch an Duplex-Stellplätzen (Doppelparkern) installieren? 22
15. Installiert Tohmo auch an Außenstellplätzen? 22

22

E: Sicherheit & Versicherung:	23
Sind Elektroautos und Wallboxen sicher?	23
1. Sind Elektroautos in Tiefgaragen gefährlicher als Verbrenner?	23
2. Ist das Laden von E-Autos an normalen Steckdosen nicht einfacher und billiger?	23
3. Welche Sicherheitsvorkehrungen haben die Wallboxen und die Installation?	23
4. Müssen wir als WEG unsere Gebäudeversicherung informieren oder steigen die Prämien?	23
5. Was passiert, wenn eine Wallbox oder ein Auto an der Ladeinfrastruktur einen Brand verursacht und wer haftet dafür?	24
6. Muss die Elektrik in unserer Tiefgarage komplett erneuert werden?	24
7. Wer bestätigt, dass die Installation von Wallboxen in Tiefgaragen sicher ist?	24
8. Müssen wir spezielle Feuerlöscher oder Brandschutzmaßnahmen in der Tiefgarage installieren?	24
9. Was passiert, wenn ein Nutzer seine Wallbox unsachgemäß bedient und ein Schaden entsteht?	25
10. Wie oft wird die elektrische Anlage der Ladeinfrastruktur geprüft?	25
11. Sind die von Tohmo verwendeten Wallboxen zertifiziert?	25
12. Was ist mit Überspannungsschutz? Ist das vorgesehen?	25

A: Das Tohmo-Modell:

Was bedeutet das für uns als WEG?

1. Was genau bietet Tohmo unserer WEG an?

Tohmo bietet an, auf eigene Kosten eine moderne Ladeinfrastruktur für Elektroautos in unserer Tiefgarage auf unseren Stellplätzen zu errichten und zu betreiben. Das bedeutet, sie kümmern sich um die notwendigen Kabel, die Technik im Hintergrund und das Management-System. Die WEG muss dafür nichts bezahlen.

2. Welche Kosten kommen auf die WEG zu?

Für die Errichtung der grundlegenden Ladeinfrastruktur (Kabelwege, Verteiler, intelligentes Lademanagement) entstehen der WEG **keine** Kosten. Tohmo trägt diese Investition. Nur wer tatsächlich eine Wallbox an seinem Stellplatz nutzen möchte, schließt einen eigenen Nutzungsvertrag mit Tohmo ab und bezahlt dafür.

3. Warum sollten wir als WEG diesem Modell zustimmen, auch wenn nicht jeder ein E-Auto hat?

- **Wertsteigerung:** Eine moderne Ladeinfrastruktur macht unsere Immobilie attraktiver und zukunftssicher.
- **Keine Kosten für die WEG:** Die Basisinfrastruktur wird kostenlos bereitgestellt.
- **Fairness:** Nur wer lädt, zahlt auch. Nicht-Nutzer haben keine Kosten.
- **Flexibilität:** Wer später ein E-Auto anschafft, kann einfach eine Wallbox nachrüsten lassen, da die Basisinstallation bereits vorhanden ist.
- **Gesetzlicher Anspruch:** Seit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) haben einzelne Eigentümer ohnehin einen Anspruch auf die Installation einer Lademöglichkeit. Dieses Modell bietet eine koordinierte und professionelle Lösung für alle.

Eine koordinierte Lösung über Tohmo ist auch deshalb überlegen, weil unkontrollierte Einzelinstallationen oder das Laden an normalen Steckdosen erhebliche Risiken bergen: Diese können den Netzanschluss überlasten, zu heißen

Wänden, Komplettausfällen oder im schlimmsten Fall zu Kabelbränden führen. Zudem sind solche Einzellösungen oft nicht mit einem Gesamtsystem kompatibel und müssten bei einer späteren systemischen Lösung teuer zurückgebaut werden. Tohmo sichert Ihr Portfolio vor solchen Risiken

4. Was ist, wenn ich aktuell kein E-Auto habe und auch keines laden möchte?

Für Sie als Nicht-Lader entstehen keinerlei Kosten oder Verpflichtungen. Sie profitieren indirekt von der Wertsteigerung der Immobilie. Sollten Sie sich später für ein E-Auto entscheiden, können Sie problemlos in das System einsteigen und eine Wallbox für Ihren Stellplatz beauftragen.

5. Warum ist die Einholung von drei Vergleichsangeboten für das Tohmo-Modell nicht zwingend, und welche Rolle spielt Transparenz?

Die übliche Praxis, drei Angebote einzuholen, dient gemäß den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 19 Abs. 2 WEG) dem Schutz des Gemeinschaftsvermögens vor unwirtschaftlichen Ausgaben. Beim Tohmo-Modell stellt sich die Situation jedoch grundlegend anders dar:

- **Keine Kosten für die WEG, keine Angebotsflut:** Da die WEG für die Errichtung und den Betrieb der Kern-Ladeinfrastruktur durch Tohmo keinerlei Gemeinschaftsmittel aufwendet – es handelt sich um einen Gestattungsvertrag, keinen bezahlten Werkvertrag – entfällt der Hauptgrund für einen Preisvergleich durch mehrere Angebote. Dies erspart der WEG direkt erheblichen Aufwand, Zeit und Kosten für die Einholung und Prüfung alternativer, möglicherweise kostenpflichtiger Infrastrukturangebote und Machbarkeitsstudien.
- **Fokus auf Partnerschaft statt Preis:** Die Prüfung durch die WEG verlagert sich von einem reinen Preisvergleich hin zur Bewertung der Seriosität und Leistungsfähigkeit von Tohmo, der Qualität und Zukunftssicherheit der technischen Lösung sowie der Fairness der Konditionen für die Endnutzer (die als Einzige für ihre Wallbox und den Strom zahlen).
- **Transparenz kann Vorteile untermauern:** Obwohl für das kostenfreie Infrastrukturangebot von Tohmo nicht verpflichtend, kann ein konzeptioneller Vergleich mit anderen Modellen (die Kosten für die WEG vorsehen) die Einzigartigkeit und die finanziellen Vorteile des Tohmo-Ansatzes zusätzlich verdeutlichen. Dies kann die Entscheidung der Gemeinschaft für eine sorgenfreie und wirtschaftlich attraktive Lösung untermauern, ohne dass die WEG den üblichen Aufwand einer detaillierten Ausschreibung betreiben muss.

Kurz gesagt: Das Tohmo-Modell entlastet die WEG von Infrastrukturkosten und dem damit verbundenen aufwendigen Angebotsvergleich, während eine freiwillige Gegenüberstellung die Vorteile des Angebots transparent bestätigen kann.

6. **Wer ist Tohmo und wie finanzieren die das, wenn es für die WEG kostenlos ist?**

Tohmo ist ein führender europäischer Spezialist für Ladeinfrastruktur in Mehrparteienhäusern mit über 12 Jahren Markterfahrung und mehr als 1,5 Millionen bereits abgesicherten Stellplätzen in 8 Ländern. Unser Geschäftsmodell basiert darauf, dass die Nutzer, die eine Wallbox mieten oder kaufen und Strom beziehen, dafür faire Gebühren zahlen. Für die Eigentümergemeinschaft (WEG) ist die gesamte Konzeption, Finanzierung, Installation und der Betrieb der Basisinfrastruktur vollständig kostenfrei. Wir investieren in die Zukunft Ihrer Immobilie, und diese Investition refinanziert sich über die langfristige Nutzung der Ladelösungen durch die Bewohner.

7. **Was passiert, wenn zu viele gleichzeitig laden wollen? Reicht unser Stromanschluss dafür aus?**

Ja, Ihr Hausanschluss ist in den allermeisten Fällen absolut ausreichend, auch um den Ladebedarf von bis zu 100 Elektrofahrzeugen zu decken! Das stellen wir durch zwei Schlüsselfaktoren sicher:

- **Intelligentes Lastmanagement:** Unser System agiert wie ein smarterer "Energiemanager". Es überwacht kontinuierlich die Auslastung Ihres Hausanschlusses und verteilt die verfügbare Strommenge optimal und dynamisch auf alle gerade ladenden Fahrzeuge. Eine Überlastung wird so aktiv verhindert.
- **Der "Gleichzeitigkeitsfaktor" & reales Nutzerverhalten:**
 - Viele E-Autos laden nicht jeden Tag, sind oft nicht komplett leer, werden zu unterschiedlichen Zeiten angesteckt und haben lange Standzeiten (z.B. über Nacht).
 - Selbst bei einer soliden Basisleistung (z.B. ca. 30,5 kW, was täglich über

360 kWh oder ca. 1.800 elektrische Kilometer ermöglicht) kommt hinzu, dass nicht alle Fahrzeuge gleichzeitig laden.

- Unser System nutzt diese Faktoren intelligent aus. So können beispielsweise mit der genannten Tageskapazität bereits rund 43 Fahrzeuge ihren durchschnittlichen Tagesbedarf (ca. 42 km) komplett decken. Auch bei 100 Fahrzeugen reicht die Kapazität im System, um die tägliche Mobilität durch anteiliges Laden und Berücksichtigung der Restreichweiten sicherzustellen.

Kurz gesagt: Durch die Kombination aus modernster Steuerungstechnik und der smarten Verteilung basierend auf dem realen Ladebedarf ist Ihr Hausanschluss bestens für die Anforderungen der Elektromobilität gerüstet, ohne dass Sie Engpässe befürchten müssen.

8. Macht Tohmo eine Vor-Ort-Prüfung, bevor wir zustimmen?

Um das Modell für die WEG kostenfrei anbieten zu können, führt Tohmo nicht bei jeder Anfrage vorab eine teure Detailanalyse vor Ort durch. Eine solche Analyse dient oft der Kostenermittlung für den Auftraggeber – diese Kosten fallen für die WEG aber nicht an. Die Detailplanung erfolgt auf Kosten von Tohmo, sobald eine verbindliche Partnerschaft vereinbart ist und der erste konkrete Nutzerbedarf entsteht. Die Erfahrung zeigt, dass die meisten Hausanschlüsse mit intelligentem Lastmanagement ausreichend sind.

9. Was ist der "Gleichzeitigkeitsfaktor", von dem Tohmo spricht?

Das ist ein Erfahrungswert, der besagt, dass nicht alle angeschlossenen E-Autos gleichzeitig laden oder gleichzeitig Strom mit voller Leistung benötigen.

Denken Sie an Wasserhähne in einem Haus: Nicht alle drehen gleichzeitig voll auf. Viele Autos sind nicht leer, laden nur kurz oder zu unterschiedlichen Zeiten. Das Lastmanagement berücksichtigt dies und verteilt die Energie intelligent.

10. Können wir als WEG bestimmen, welche Wallboxen installiert werden?

Tohmo bietet in der Regel ein oder mehrere bewährte Wallbox-Modelle an (z.B. die "Eve Single S-line" wie in Anlage 1 des Mietvertrags oder dem Auftragsformular im Kaufvertrag ersichtlich). Dies stellt Kompatibilität mit dem Gesamtsystem und dem Service sicher. Die Nutzer wählen dann aus diesen Optionen.

11. Was ist, wenn Mieter in unserer WEG laden möchten?

Der Gestattungsvertrag mit Tohmo ermöglicht die Errichtung der Infrastruktur. Mieter können dann, analog zu Eigentümern, individuelle Verträge mit Tohmo für eine Wallbox an ihrem gemieteten Stellplatz abschließen, sofern ihr Mietvertrag für den Stellplatz dies zulässt bzw. der Eigentümer des Stellplatzes (ihr Vermieter) zustimmt. Die Berechtigung zur Nutzung des Stellplatzes an sich muss der Mieter selbst sicherstellen.

12. Wie profitieren wir als Gemeinschaft von der Partnerschaft mit Tohmo langfristig?

Neben der bereits genannten Wertsteigerung und Attraktivität unserer Immobilie sichern wir uns eine professionell installierte, gewartete und betriebene Ladeinfrastruktur. Dies vermeidet einen unkoordinierten "Wildwuchs" an Einzellösungen und stellt eine faire, zuverlässige Ladelösung für alle jetzigen und zukünftigen E-Auto-Fahrer in der WEG sicher.

13. Unsere Tiefgarage hat weniger als 30 Stellplätze. Qualifiziert sich unser Gebäude trotzdem für das Tohmo-Modell?

Ja, auch kleinere Liegenschaften möchten wir unterstützen! Bei Gebäuden mit weniger als 30 Stellplätzen wird die individuell für Ihre WEG kostenfreie Ladeinfrastruktur dann installiert und in Betrieb genommen, sobald drei Nutzer einen Nutzervertrag für eine Wallbox abgeschlossen haben. So stellen wir sicher, dass sich die Investition für alle Seiten lohnt und von Beginn an eine aktive Nutzung stattfindet.

14. Warum kann Tohmo nicht persönlich an unserer WEG-Versammlung teilnehmen?

Wir verstehen Ihren Wunsch nach einem persönlichen Austausch sehr gut! Unser Ziel ist es, unser bewährtes und für Ihre WEG komplett kostenfreies Ladeinfrastruktur-Modell möglichst vielen Eigentümergemeinschaften in ganz Europa zugänglich zu machen. Um dies effizient und im Sinne der Kostenfreiheit für die WEG zu gestalten, setzen wir auf intensiv geschulte Hausverwaltungen als unsere Partner vor Ort. Wir statten diese mit umfassenden

Informationsmaterialien aus. Für Ihre spezifischen Fragen zum Vertrag oder unserem Vorgehen stehen wir Ihnen und allen Eigentümern aber sehr gerne in unseren regelmäßigen Online-Fragestunden direkt zur Verfügung.

B: Der Gestattungsvertrag:

Was vereinbart die WEG mit Tohmo?

1. Was ist ein "Gestattungsvertrag"?

Mit dem Gestattungsvertrag erlaubt die WEG Tohmo, die notwendige Ladeinfrastruktur auf dem Gemeinschaftseigentum (z.B. in der Tiefgarage, an den Wänden, in Technikräumen) zu errichten und zu betreiben. Die WEG wird dadurch nicht selbst zum Betreiber und trägt keine Kosten für diese Basisinstallation.

2. Wie lange bindet sich die WEG an Tohmo?

Der Gestattungsvertrag, den die WEG mit Tohmo schließt, hat eine Mindestlaufzeit von zehn Jahren. Diese Laufzeit ist aus zwei wesentlichen Gründen notwendig:

- **Wirtschaftlichkeit für kostenfreie Infrastruktur:** Sie ist erforderlich, damit sich die hohen Anfangsinvestitionen von Tohmo für die Errichtung der Basisinfrastruktur, die für Ihre WEG komplett kostenfrei ist, rechnen können.
- **Planungssicherheit und Netzstabilität:** Angesichts des starken Wachstums der Elektromobilität ist eine langfristige Planung unerlässlich. Die zehnjährige Bindung gibt Tohmo die notwendige Sicherheit, ein intelligentes und dynamisches Lastmanagement über die gesamte Laufzeit zu betreiben und weiterzuentwickeln. Dies stellt sicher, dass der Hausanschluss auch bei steigender Nutzerzahl nicht überlastet wird und alle angeschlossenen Fahrzeuge zuverlässig und effizient geladen werden können. Nur so kann ein geregelter und zukunftsicherer Ladebetrieb für die gesamte Liegenschaft gewährleistet werden.

3. Was passiert, wenn dieser Gestattungsvertrag mit der WEG endet?

Der Vertrag mit Tohmo läuft zunächst für zehn Jahre ab der Inbetriebnahme der ersten Ladestation eines Nutzers und verlängert sich automatisch um jeweils zwei

weitere Jahre, wenn er nicht sechs Monate vor der nächsten Verlängerung schriftlich gekündigt wird. Im Falle einer Vertragsbeendigung, egal zu welchem Zeitpunkt, baut Tohmo die von ihnen installierte Ladeinfrastruktur – mit Ausnahme der von Nutzern eventuell gekauften Ladestationen – vollständig und auf eigene Kosten wieder zurück. Für die Eigentümerin entstehen dadurch keine Kosten für den Rückbau.

4. Welche Pflichten hat die WEG durch den Gestattungsvertrag?

Die Hauptpflicht der WEG ist es, Tohmo die Errichtung und den Betrieb der Anlage zu gestatten und den notwendigen Zugang zu den entsprechenden Flächen und technischen Einrichtungen zu gewähren (z.B. für Installation und Wartung). Details sind im Gestattungsvertrag selbst festgelegt.

5. Wer ist für die Wartung und Instandhaltung der Ladeinfrastruktur zuständig?

Tohmo ist für den Betrieb, die Wartung und die Instandhaltung der von ihnen errichteten Ladeinfrastruktur (also der Hauptleitungen und des Managementsystems) auf eigene Kosten verantwortlich. Dies beinhaltet regelmäßige Prüfungen gemäß den relevanten Normen (z.B. DGUV Vorschrift 3, DIN VDE 0105-100). Bei gemieteten Wallboxen kümmert sich Tohmo auch um deren Instandhaltung. Bei gekauften Wallboxen ist der Kunde für die Wallbox selbst verantwortlich, die Instandhaltung der übergeordneten Infrastruktur verbleibt bei Tohmo.

6. Was ist, wenn die WEG bauliche Maßnahmen plant (z.B. Sanierung der Tiefgarage)?

Solche Fälle sollten im Gestattungsvertrag geregelt sein. In der Regel wird eine Kooperationspflicht bestehen, um Tohmo zu informieren und Lösungen zu finden, wie die Ladeinfrastruktur temporär angepasst oder geschützt werden kann. Tohmo übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Tiefgarage jederzeit zugänglich ist, wenn z.B. Sanierungsarbeiten des Grundstückseigentümers stattfinden (es sei denn, die Tohmo hat diesen Umstand zu vertreten).

7. Kann die WEG den Gestattungsvertrag vorzeitig kündigen?

Die Bedingungen für eine vorzeitige Kündigung durch die WEG (und mögliche

damit verbundene Kosten) wären im Gestattungsvertrag selbst detailliert aufgeführt. Aufgrund der hohen Vorabinvestitionen von Tohmo ist eine ordentliche Kündigung durch die WEG vor Ablauf der Mindestlaufzeit üblicherweise nicht oder nur unter bestimmten Bedingungen vorgesehen. Eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund bleibt prinzipiell möglich.

8. Was passiert, wenn Tohmo seinen Verpflichtungen nicht nachkommt?

Sollte Tohmo wesentlichen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen, räumt der Vertrag der Eigentümerin das unberührte gesetzliche Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund ein. Eine schwerwiegende Vertragsverletzung durch Tohmo kann einen solchen wichtigen Grund darstellen. Im Falle einer Vertragsbeendigung ist zudem geregelt, dass Tohmo die Ladeinfrastruktur (mit Ausnahme von durch Nutzer gekauften Ladestationen) auf eigene Kosten zurückbaut.

9. Benötigt Tohmo für die Installation exklusive Rechte?

Ja, Tohmo benötigt das exklusive Recht, die Ladeinfrastruktur im Objekt zu errichten und zu betreiben, um ihre Investition zu schützen und ein einheitliches, funktionierendes System zu gewährleisten. Das bedeutet, dass andere Anbieter dann nicht parallel eine eigene Infrastruktur aufbauen könnten.

10. Werden durch die Installation Gemeinschaftsflächen dauerhaft blockiert?

Die Installation erfolgt so, dass die normale Nutzung der Tiefgarage und der Stellplätze weiterhin möglich ist. Kabel werden an Wänden oder Decken verlegt, Verteilerkästen an geeigneten Stellen montiert. Details dazu werden im Rahmen der Ausführungsplanung nach Vertragsabschluss festgelegt.

11. Müssen wir als WEG für die Nutzer Verträge aushandeln?

Nein, die WEG schließt nur den Gestattungsvertrag für die Basisinfrastruktur ab. Jeder Ladeinteressierte schließt dann einen eigenen, individuellen Vertrag (Miete oder Kauf der Wallbox und Stromlieferung) direkt mit Tohmo ab.

12. Was ist, wenn der Stromlieferant, den Tohmo wählt, sehr teuer wird?

Tohmo wählt den Stromlieferanten aus. Der Strompreis für die Nutzer ist im Nutzervertrag festgelegt (z.B. 35 Eurocent pro kWh) und Tohmo kann diesen bis zu zweimal jährlich anpassen, basierend auf Preisänderungen beim Stromeinkauf, wobei sich Anpassungen an der Börsenpreisentwicklung orientieren.

Wichtig: Tohmo sichert zu, dass der Preis unter dem durchschnittlichen Haushaltsstrompreis laut BDEW bleibt. Die WEG hat auf die Strompreise der einzelnen Nutzer keinen direkten Einfluss, da dies individuelle Verträge sind.

13. Was passiert, wenn sich gesetzliche Vorgaben oder technische Normen für Ladeinfrastruktur während der Vertragslaufzeit ändern? Wer ist für notwendige Anpassungen verantwortlich?

Tohmo ist als Betreiber der Ladeinfrastruktur dafür verantwortlich, dass diese den jeweils geltenden gesetzlichen Vorgaben und technischen Normen entspricht. Sollten sich während der Vertragslaufzeit Änderungen ergeben, die Anpassungen an der zentralen Infrastruktur erfordern, liegt dies im Verantwortungsbereich von Tohmo, um den sicheren und normgerechten Betrieb weiterhin zu gewährleisten. Details hierzu können auch im Gestattungsvertrag spezifiziert sein.

C: Kosten & Nutzen für Ladeinteressierte:

Mieten oder Kaufen der Wallbox?

1. Welche Kosten kommen auf mich zu, wenn ich mein E-Auto laden möchte?

Das hängt davon ab, ob Sie eine Wallbox mieten oder kaufen:

- **Mietmodell:** Eine einmalige Gebühr (Höhe im Vertrag zu finden, z.B. 299 Euro), eine monatliche Nutzungspauschale (Höhe im Vertrag zu finden, z.B. 59,90 Euro) für Wallbox und Infrastruktur und die Kosten für den verbrauchten Ladestrom (z.B. 35 Eurocent pro kWh).
- **Kaufmodell:** Der Kaufpreis für die Wallbox (siehe Anlage 1 des Kaufvertrags, z.B. 1549,00€), eine monatliche Nutzungspauschale für die Infrastruktur (z.B. 34,90 Euro) und die Kosten für den verbrauchten Ladestrom (z.B. 35 cent pro kWh).

2. Wie hoch ist die monatliche Nutzungspauschale und was ist da alles drin?

Die monatliche Nutzungspauschale ist Ihr Beitrag zu einem umfassenden Rundum-Sorglos-Paket für das bequeme Laden Ihres E-Autos direkt an Ihrem Stellplatz. Diese Pauschale ist mehr als nur eine Gebühr für den Strombezug und variiert je nachdem, ob Sie sich für das Miet- oder Kaufmodell entscheiden:

- **LadePaket MIETEN:** Hier beträgt die monatliche Pauschale 59,90 €. Hinzu kommt eine einmalige Startgebühr von 299 € für die Bereitstellung der Wallbox, die dafür aber nicht gekauft werden muss.
- **LadePaket KAUFEN:** Wenn Sie die Wallbox erwerben (Kaufpreis inkl. Startgebühr von 1.549 €), zahlen Sie eine monatliche Pauschale von 34,90 €.

Unabhängig vom gewählten Modell sind in dieser monatlichen Pauschale immer folgende Leistungen enthalten:

- **Anteilige Kosten der Basisinfrastruktur:** Ein wesentlicher Teil deckt die Kosten für die hochwertige Ladeinfrastruktur (Kabelwege, Verteiler, Tohmo Schaltzentrale etc.), die Tohmo für Ihre Eigentümergemeinschaft komplett

kostenfrei vorfinanziert, installiert und betreibt.

- **Professionelle Installation:** Die fachgerechte Installation und Inbetriebnahme Ihrer persönlichen Wallbox an Ihrem Stellplatz.
- **Laufender Betrieb und Wartung:** Dies umfasst den technischen Betrieb, Software-Updates für das intelligente Lastmanagement und die regelmäßige Wartung der gesamten Anlage inklusive Ihrer Wallbox. Im Miet-Paket ist darüber hinaus auch die Reparatur oder der Austausch der Wallbox bei einem Defekt vollständig abgedeckt.
- **Intelligentes Lastmanagement:** Unser smartes System stellt sicher, dass alle Nutzer jederzeit zuverlässig und sicher laden können, ohne das Stromnetz des Gebäudes zu überlasten.
- **Kundensupport & Abrechnung:** Sie haben einen Ansprechpartner für alle Fragen und erhalten eine transparente, verbrauchsgenaue Abrechnung Ihres Ladestroms – ohne Papierkram für die WEG

3. Kann ich den Stromanbieter selbst wählen?

Nein, den Ladestrom liefert ein von Tohmo ausgewählter Stromlieferant. Tohmo rechnet diesen dann verbrauchsgenau mit Ihnen ab.

4. Wie wird mein Stromverbrauch erfasst und abgerechnet?

Die Wallboxen haben einen integrierten (ggf. MID-zertifizierten) Energiezähler, der Ihren Verbrauch exakt misst [s. Bild in Anlage 1 des Mietvertrags: "MID-zertifizierter Energiezähler zur Abrechnung der Transaktionskosten"]. Die Abrechnung des Ladestroms erfolgt monatlich im Nachhinein entsprechend Ihres Verbrauchs.

5. Wie lange läuft mein Vertrag, wenn ich eine Wallbox miete oder kaufe?

- **Mietvertrag:** Die Laufzeit beträgt zunächst zwei Jahre ab Inbetriebnahme. Kündigt keine Seite mit einer Frist von drei Monaten zum Laufzeitende, verlängert sich dieser automatisch um jeweils ein weiteres Jahr.
- **Kaufvertrag (für die Infrastrukturnutzung):** Die Laufzeit beträgt zunächst zwei Jahre ab Inbetriebnahme. Wird der Vertrag nicht mit einer Frist von 30 Tagen zum Ende der jeweiligen Laufzeit gekündigt, verlängert er sich automatisch um jeweils einen weiteren Monat.

6. Was passiert, wenn ich umziehe oder mein Nutzungsrecht für den Stellplatz endet?

Wenn Ihr Nutzungsrecht für den Stellplatz endet (z.B. bei Verkauf der Wohnung oder Kündigung des Mietvertrages für den Stellplatz), können Sie Ihren Vertrag mit Tohmo mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende kündigen, frühestens aber zum Zeitpunkt, an dem Ihr Nutzungsrecht endet.

7. Was ist, wenn ich mein E-Auto verkaufe und keines mehr möchte?

Sie können den Vertrag nach 24 mit einer Frist von 1 Monaten zum Monatsende kündigen.

8. Was passiert mit der Wallbox, wenn mein Vertrag endet?

- **Mietmodell:** Wenn Sie kündigen, baut Tohmo die Wallbox auf Ihre Kosten zurück. Alternativ können Sie selbst einen Fachbetrieb beauftragen. Kündigt Tohmo, tragen sie die Kosten des Rückbaus.
- **Kaufmodell:** Die Wallbox gehört Ihnen. Bei Vertragsende für die Infrastrukturnutzung wird Tohmo die von Ihnen erworbene Wallbox von der Ladeinfrastruktur abkoppeln. Wenn Sie den Infrastrukturnutzungsvertrag kündigen, wird die übergeordnete Infrastruktur ggf. auf Ihre Kosten zurückgebaut (Details in Ziff. 6.7 der Verträge).

9. Kann ich meine Wallbox mit zu meinem neuen Wohnort nehmen?

- **Mietmodell:** Die Wallbox ist gemietet und Teil des Systems von Tohmo an diesem Standort. Sie können sie nicht einfach mitnehmen. Der Vertrag müsste gekündigt werden.
- **Kaufmodell:** Die Wallbox gehört Ihnen. Theoretisch könnten Sie sie demontieren (lassen). Ob sie an einem neuen Ort ohne Weiteres in ein anderes System integrierbar ist, ist eine andere Frage. Der Vertrag über die Infrastrukturnutzung am alten Ort müsste gekündigt werden.

10. Bekomme ich Geld zurück, wenn ich den Vertrag vorzeitig kündige?

Im Fall der Vertragsbeendigung steht Ihnen kein Rückgewähranspruch für den gezahlten Einmalbetrag (bei Miete) oder für bereits gezahlte Nutzungspauschalen für Zeiträume zu, in denen eine Nutzungsmöglichkeit bestand.

11. Sind die Ladekabel im Preis inbegriffen?

Nein, Ladekabel zur Nutzung der Steckdose/Ladestation sind im Leistungsumfang nicht enthalten und müssen vom Kunden selbst beschafft werden.

12. Wie schnell kann ich mein Auto laden?

Die Ladezeit hängt von Ihrem Fahrzeug, dem Ladestand der Batterie und der momentan verfügbaren Leistung ab. Durch das Lastmanagement wird die Leistung verteilt, daher können Angaben zu Ladezeiten nur Durchschnittswerte sein und variieren. Tohmo übernimmt keine Gewähr für das Aufladen innerhalb einer bestimmten Zeitspanne. Die Wallbox "Eve Single S-line" kann z.B. bis zu 11 kW Ladeleistung bereitstellen [siehe Bild in Anlage 1 des Mietvertrags und Datenblatt in Anlage 1 des Kaufvertrags].

13. Warum kann man mit Ladekarten von Drittanbietern nicht an der Tohmo Wallbox in der Tiefgarage laden (Thema Roaming)?

Unser Fokus liegt darauf, Ihnen an Ihrem Stellplatz ein optimales Ladeerlebnis zu garantieren – zuverlässig, komfortabel und zu fairen, transparenten Preisen. Um dies sicherzustellen und versteckte Kosten oder Qualitätsschwankungen durch Drittanbieter zu vermeiden, ist das Roaming mit externen Ladekarten an unseren Wallboxen in der Tiefgarage nicht vorgesehen. So behalten wir die Kontrolle über Servicequalität und Preisgestaltung, wovon alle unsere Nutzer profitieren. Für das seltene Laden auf Langstrecken steht Ihnen der öffentliche Lademarkt mit diversen Optionen offen.

14. Die monatliche Nutzungspauschale erscheint manchen vielleicht hoch. Was ist da genau enthalten?

Die monatliche Pauschale ist weit mehr als nur eine "Gebühr fürs Laden" – sie ist Ihr Rundum-Sorglos-Paket für Elektromobilität zu Hause. Sie beinhaltet:

- Die komplette Basisinfrastruktur: Kabel, Verteiler, intelligentes

Managementsystem – alles von Tohmo für Ihre WEG kostenfrei vorfinanziert und installiert.

- Professionelle Installation Ihrer Wallbox durch zertifizierte Fachbetriebe.
- Sorgenfreier Betrieb: Inklusive laufender Wartung, Software-Updates für das Lastmanagement und schnelle Entstörung bei Bedarf.
- Intelligentes Lastmanagement: Garantiert jederzeit faires und sicheres Laden für alle, ohne das Hausnetz zu überlasten.
- Umfassender Kundenservice und eine klare, verbrauchsgenaue Abrechnung.
- Zusätzlich gewinnen Sie enormen Komfort (keine Fahrten/Wartezeiten an öffentlichen Säulen) und profitieren oft von günstigeren Strompreisen. Für Wallbox-Käufer bedeutet es zudem eine Wertsteigerung ihrer Immobilie. Kurz gesagt: Sie zahlen für ein komplettes Leistungspaket, das Ihnen den Umstieg auf E-Mobilität so einfach und zuverlässig wie möglich macht. Die Ersparnis gegenüber öffentlichem Laden kann die Pauschale, je nach Fahrleistung, oft schon rein finanziell ausgleichen – der Komfort kommt noch obendrauf!

15. Kann ich auch meinen Firmenwagen an der Wallbox laden und die Kosten mit meinem Arbeitgeber abrechnen?

Ja, das ist problemlos möglich. Sie erhalten von uns monatlich eine detaillierte, kWh-genaue Abrechnung inklusive ausgewiesener Mehrwertsteuer. Diese können Sie ganz einfach bei Ihrem Arbeitgeber für die Rückerstattung einreichen.

16. Unser Gebäude steht unter Denkmalschutz. Ist die Installation von Wallboxen in unserer Tiefgarage trotzdem problemlos möglich oder benötigen wir eine spezielle Genehmigung der Denkmalschutzbehörde?

In den allermeisten Fällen ist die Installation von Wallboxen in der Tiefgarage eines denkmalgeschützten Gebäudes unproblematisch, da die Maßnahmen primär das Innere der Garage betreffen und die äußere, denkmalgeschützte Bausubstanz oder das Erscheinungsbild des Gebäudes in der Regel nicht berührt werden. Solange keine wesentlichen Eingriffe in die geschützte Struktur oder Optik erfolgen, ist oft keine gesonderte denkmalschutzrechtliche Genehmigung nötig. Tohmo und die beauftragten Fachbetriebe gehen selbstverständlich mit größter Sorgfalt vor, um alle Installationen so schonend und vorschriftskonform wie möglich umzusetzen. Um absolute Sicherheit zu gewährleisten, kann eine kurze, informelle Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde über die

konkret geplanten Maßnahmen im Einzelfall dennoch ratsam sein.

17. Wie stellt Tohmo sicher, dass bei der Abrechnung des Ladestroms alles rechtskonform abläuft (Stichwort Eichrecht)?

Tohmo legt großen Wert auf eine transparente und rechtskonforme Abrechnung. Die eingesetzten Wallboxen verfügen in der Regel über geeichte oder MID-konforme Zähler (Messinstrumente-Richtlinie), die eine genaue Erfassung des Stromverbrauchs sicherstellen, wie es für eine verbrauchsgenaue Abrechnung erforderlich ist. So können Sie sicher sein, dass Sie nur das bezahlen, was Sie auch tatsächlich verbraucht haben.

18. Wie werden meine persönlichen Daten und Ladedaten von Tohmo geschützt (DSGVO-Konformität)?

Der Schutz Ihrer persönlichen Daten hat für Tohmo höchste Priorität. Alle Daten, einschließlich Ihrer Lade- und Abrechnungsdaten, werden streng nach den Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und anderer relevanter Datenschutzgesetze behandelt. Die Datenverarbeitung erfolgt zweckgebunden für die Vertragsabwicklung, das Lastmanagement und die Abrechnung. Detaillierte Informationen hierzu finden Sie in den Datenschutzbestimmungen von Tohmo, die Ihnen mit den Vertragsunterlagen bereitgestellt werden.

D: Technische Umsetzung & Installation:

Wie funktioniert das Ganze?

1. Wer installiert die Wallboxen und die Infrastruktur?

Tohmo bzw. von Tohmo beauftragte qualifizierte Elektrofachbetriebe errichten die Ladeinfrastruktur und schließen Ihre Wallbox an.

2. Muss ich mich um etwas bei der Installation kümmern?

Tohmo informiert Sie über den geplanten Inbetriebnahmezeitpunkt. Sie müssen Tohmo freien Zugang zum Installationsort (Ihrem Stellplatz und ggf. Technikräumen) gewähren. Eine Einweisung und ein Funktionstest werden durchgeführt; Ihre Teilnahme ist erwünscht, aber nicht zwingend für die Inbetriebnahme. Die Einweisung wird zuvor online erfolgen.

3. Wie lange dauert die Installation?

Im Auftragsformular (Anlage 1 des Kaufvertrags "Kaufvertrag-Ladepunkt_Miete-Infrastruktur_Version incl. Anlage 1 250114.docx") ist beispielhaft ein Installationstermin innerhalb von ca. 4 Wochen nach Vertragsschluss genannt, nachdem der Installateur sich zur Terminvereinbarung gemeldet hat. Die Vorbereitung bezüglich der Erstinstallation inklusive der zeitintensiven Abstimmung mit dem Netzbetreiber kann zusätzlich nochmal bis zu 3 Monate vorab in Anspruch nehmen.

4. Werden für die Installation Wände aufgestemmt?

Das Ziel ist eine möglichst schonende Installation. Kabel werden oft in vorhandenen Leerrohren, an Wänden oder Decken entlanggeführt. Ob und wo kleinere Durchbrüche nötig sind, wird im Rahmen der Detailplanung durch Tohmo festgelegt.

5. Was ist ein "Lastmanagementsystem"?

Das ist eine intelligente Steuerung, die dafür sorgt, dass die verfügbare Stromleistung des Hausanschlusses optimal auf alle ladenden E-Autos verteilt wird. Es verhindert, dass das Stromnetz überlastet wird, wenn viele gleichzeitig laden. Das bedeutet, dass die Ladeleistung pro Fahrzeug variieren kann, je nachdem wie viele andere gerade laden.

6. Welche Art von Wallbox wird installiert? Kann ich mir eine aussuchen?

Tohmo stellt bestimmte Modelle zur Verfügung, die mit ihrem System kompatibel sind. Im Mietvertrag (Anlage 1) und im Auftragsformular des Kaufvertrags (Anlage 1) ist die "Eve Single S-line" als Beispiel genannt [siehe Bild in Anlage 1 des Mietvertrags und Datenblatt in Anlage 1 des Kaufvertrags]. Diese hat z.B. eine Ladeleistung von bis zu 11 kW und verschiedene Anschlussmöglichkeiten.

7. Was passiert bei einem Stromausfall?

Bei einem allgemeinen Stromausfall im Gebäude funktioniert natürlich auch die Ladeinfrastruktur nicht. Sobald der Strom wieder da ist, wird das System automatisch wieder hochfahren.

8. Wer ist für die Wartung der Anlage zuständig?

Tohmo ist für den Betrieb, die Wartung und Instandhaltung der von ihnen errichteten Ladeinfrastruktur (zentrale Komponenten) verantwortlich. Dies beinhaltet regelmäßige Prüfungen gemäß den relevanten Normen (z.B. DGUV Vorschrift 3, DIN VDE 0105-100).

9. Wie funktioniert die Störungsmeldung und -behebung?

Tohmo stellt eine Hotline für Störungsmeldungen zur Verfügung (Kontakt Daten in Anlage 3 der Verträge). Tohmo analysiert und beseitigt Störungen der Ladeinfrastruktur und des Ladepunkts. Die Kosten dafür trägt Tohmo, es sei denn, der Kunde hat die Störung verschuldet.

10. Muss ich mein Auto immer umparken, wenn es vollgeladen ist?

Das ist einer der großen Vorteile des Ladens am eigenen Stellplatz. Anders als an

vielen öffentlichen Säulen gibt es hier in der Regel keine Blockiergebühren oder die Notwendigkeit, das Auto sofort nach Ladeende zu entfernen. Ihr Auto kann bequem angeschlossen bleiben, da es Ihr Stellplatz ist.

11. Kann jeder meine Wallbox benutzen?

Nein, die Wallbox an Ihrem Stellplatz ist für Ihre Nutzung und die der in Ziffer 2.2 der Verträge genannten Personen vorgesehen. Die Freischaltung erfolgt oft über RFID-Karten [siehe Bild in Anlage 1 des Mietvertrags: "Plug & Charge oder Autorisierung per RFID"] oder eine App, sodass nur berechtigte Personen laden können.

12. Was ist, wenn die Technik veraltet? Werden die Wallboxen modernisiert?

Die initiale Installation erfolgt mit moderner Technik [siehe Bild in Anlage 1 des Mietvertrags]. Ob und wann einzelne Komponenten wie Wallboxen im Laufe der langjährigen Vertragsdauer modernisiert werden (insbesondere bei gemieteten Geräten), wäre Teil der Serviceleistungen von Tohmo oder müsste ggf. gesondert vereinbart werden. Die Software des Lastmanagements wird z.B. aktualisiert.

13. Gibt es eine Mindestanzahl an aktiven Nutzern, damit Tohmo mit der Installation beginnt?

Grundsätzlich nein! Wir möchten jede WEG bei der Umstellung auf Elektromobilität unterstützen und beginnen mit der Installation der Basisinfrastruktur schon ab der ersten Nutzeranfrage.

14. Kann Tohmo auch an Duplex-Stellplätzen (Doppelparkern) installieren?

Für Duplex-Stellplätze bieten wir aktuell noch keine Standardlösung an. Die technische Komplexität ist hoch und wir setzen auf höchste Qualität und Verfügbarkeit. Wir arbeiten jedoch eng mit Herstellern an einer zuverlässigen Lösung.

15. Installiert Tohmo auch an Außenstellplätzen?

Aktuell konzentrieren wir uns auf Tiefgaragen und geschützte Bereiche. Außenstellplätze sind wegen Tiefbau, Witterung und Vandalismus komplexer. Wir arbeiten jedoch an einer künftigen Lösung.

E: Sicherheit & Versicherung:

Sind Elektroautos und Wallboxen sicher?

1. Sind Elektroautos in Tiefgaragen gefährlicher als Verbrenner?

Nein. Aktuelle Studien und Statistiken von Experten wie dem Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV), TÜV, DEKRA und dem Deutschen Feuerwehrverband (DFV) zeigen übereinstimmend, dass Elektrofahrzeuge pro Fahrzeug seltener brennen als Verbrenner. Es geht nicht um "häufiger", sondern darum, dass ein Brand "anders" ist (z.B. mehr Wasser zur Kühlung nötig), aber von der Feuerwehr beherrschbar ist.

2. Ist das Laden von E-Autos an normalen Steckdosen nicht einfacher und billiger?

Das Laden an normalen Haushaltssteckdosen (Schuko-Steckdosen) ist ausdrücklich nicht zu empfehlen und birgt erhebliche Brandgefahren. Diese Steckdosen sind nicht für die hohe und lange Dauerlast beim Laden von E-Autos ausgelegt, was zu Überhitzung und Bränden führen kann. Eine professionell installierte Wallbox ist dafür ausgelegt und sicher.

3. Welche Sicherheitsvorkehrungen haben die Wallboxen und die Installation?

Die Installation erfolgt durch Elektrofachbetriebe nach strengen Vorschriften (z.B. VDE 0100-722 für die Stromversorgung von Elektrofahrzeugen). Dies beinhaltet separate, korrekt dimensionierte Zuleitungen, Fehlerstrom-Schutzschalter (FI), Überstromschutzeinrichtungen (Sicherungen) und ggf. Überspannungsschutz. Die Wallboxen selbst haben integrierte Sicherheitsfunktionen.

4. Müssen wir als WEG unsere Gebäudeversicherung informieren oder steigen die Prämien?

Ja, die Installation von Wallboxen sollte der Gebäudeversicherung gemeldet werden. Professionell installierte Wallboxen gelten im Allgemeinen als fester

Bestandteil des Gebäudes und sind typischerweise im Rahmen der bestehenden Gebäudeversicherung gegen Brandrisiken mitversichert. Eine Prämienerrhöhung allein durch die Installation von normgerechten Wallboxen ist laut GDV nicht zu erwarten.

5. Was passiert, wenn eine Wallbox oder ein Auto an der Ladeinfrastruktur einen Brand verursacht und wer haftet dafür?

Die Haftung hängt von der Ursache des Schadens ab. Tohmo haftet nicht für Schäden, die durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit von ihnen verursacht wurden. Die Haftung für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ist auf den vertragstypischen Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Wichtig ist die fachgerechte Installation und Nutzung sowie die regelmäßige Prüfung der Anlage.

6. Muss die Elektrik in unserer Tiefgarage komplett erneuert werden?

Nicht unbedingt. Entscheidend ist, dass die Wallboxen professionell an einen dedizierten, passend dimensionierten Stromkreis angeschlossen werden. Das Lastmanagementsystem verhindert eine Überlastung des Hausanschlusses. Ob der Hausanschluss selbst oder Teile der Hauptverkabelung angepasst werden müssen, prüft Tohmo im Rahmen der Detailplanung.

7. Wer bestätigt, dass die Installation von Wallboxen in Tiefgaragen sicher ist?

Es gibt einen breiten Konsens unter Expertenorganisationen in Deutschland (z.B. Deutscher Feuerwehrverband (DFV), TÜV-Verbände, DEKRA, ADAC, Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV), Verein Deutscher Ingenieure (VDI)), dass professionell installierte Wallboxen und das Parken von E-Fahrzeugen in konformen Garagen keine erhöhte Brandgefahr darstellen.

8. Müssen wir spezielle Feuerlöscher oder Brandschutzmaßnahmen in der Tiefgarage installieren?

Die allgemeinen Brandschutzanforderungen für Garagen gelten weiterhin. Die Installation von Wallboxen selbst löst nicht automatisch die Pflicht zu zusätzlichen, speziellen Brandschutzmaßnahmen aus, solange alles fachgerecht installiert ist. Es ist jedoch immer ratsam, die lokalen Brandschutzdienststellen oder einen Brandschutzsachverständigen zu konsultieren, ob objektspezifisch

etwas zu beachten ist.

9. Was passiert, wenn ein Nutzer seine Wallbox unsachgemäß bedient und ein Schaden entsteht?

Der Kunde ist verpflichtet, die Wallbox und Infrastruktur schonend und pfleglich zu behandeln und die Bedienungsanleitung sowie Sicherheitshinweise zu beachten. Verursacht der Kunde oder eine von ihm berechnigte Person einen Schaden oder eine Störung schuldhaft, kann Tohmo die Analyse- und Reparaturkosten dem Kunden in Rechnung stellen.

10. Wie oft wird die elektrische Anlage der Ladeinfrastruktur geprüft?

Die Ladeinfrastruktur zählt zu elektrischen Anlagen und ortsfesten elektrischen Betriebsmitteln, die regelmäßig in festgelegten Intervallen gemäß der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV Vorschrift 3) auf ordnungsgemäßen Zustand nach DIN VDE 0105-100 durch eine Elektrofachkraft zu prüfen ist. Tohmo ist als Eigentümer und Betreiber für den sicheren Betrieb verantwortlich und führt die regelmäßige Instandhaltung durch, was Inspektion, Wartung und Instandsetzung beinhaltet. Eine Erstprüfung nach VDE 0100-600 ist verpflichtend, und wiederkehrende Prüfungen werden empfohlen, z.B. jährlich.

11. Sind die von Tohmo verwendeten Wallboxen zertifiziert?

Ja, die von Anbietern wie Tohmo verwendeten Wallboxen sind üblicherweise CE-gezeichnet und erfüllen die relevanten europäischen und deutschen Normen für Sicherheit und Funktion. Details zur spezifischen Wallbox (z.B. Eve Single S-line) finden sich im Datenblatt (Anlage 1 der Verträge) [siehe Bild in Anlage 1 des Mietvertrags und Datenblatt in Anlage 1 des Kaufvertrags].

12. Was ist mit Überspannungsschutz? Ist das vorgesehen?

Die Einhaltung der VDE-Normen bei der Installation (z.B. VDE 0100-722) beinhaltet auch Aspekte des Schutzes der Anlage. Ob und welcher Überspannungsschutz im Detail installiert wird, ist Teil der Fachplanung durch den Elektriker. Ziffer 2.3.(c) der Verträge erwähnt Instandsetzungsmaßnahmen zur Vorbeugung eines ungesteuerten Anlagenausfalls, wobei der Wiederaufbau nach Schäden durch Überspannung (z.B. durch Sturm, Hagel) nicht Teil der laufenden Instandhaltung ist, sondern einer gesonderten Beauftragung bedarf.

13. Wer haftet, wenn durch die Ladeinfrastruktur oder eine Wallbox ein Schaden am Gemeinschaftseigentum oder an Fahrzeugen Dritter entsteht?

Die Haftungsfrage ist klar geregelt. Tohmo haftet für Schäden, die durch fehlerhafte Installation oder Mängel an der von ihnen bereitgestellten Infrastruktur und den (gemieteten) Wallboxen entstehen, sofern dies auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruht oder wesentliche Vertragspflichten verletzt wurden. Für Schäden, die durch unsachgemäße Bedienung einer Wallbox durch den Nutzer entstehen, haftet der Nutzer selbst. Es ist wichtig, dass alle Installationen fachgerecht erfolgen und die Anlage regelmäßig gewartet wird, was durch Tohmo gewährleistet wird. Ihre bestehende Gebäudeversicherung sollte über die Installation informiert werden; professionell installierte Anlagen sind üblicherweise mitversichert.

14. Wie hoch ist denn die Deckungssumme dieser Versicherung? Sind wir damit ausreichend geschützt?

Ja, die Deckungssummen sind sehr solide und bieten einen umfassenden Schutz. Für die allgemeine Haftpflicht (Public Liability), also Schäden, die durch unsere betriebliche Tätigkeit entstehen, beträgt die Deckungssumme bis zu **10 Millionen Euro pro Schadensfall** für Personen-, Sach- und Vermögensschäden zusammen. Innerhalb dieser Summe sind beispielsweise Sachschäden und daraus folgende Vermögensschäden mit bis zu 2 Millionen Euro pro Schadensfall abgedeckt. Auch für die Produkthaftung gibt es eine Absicherung von bis zu 5 Millionen Euro pro Versicherungsjahr. Diese hohen Summen gewährleisten eine starke Absicherung.

15. Welche konkreten Schadensarten deckt die Betriebshaftpflicht von Tohmo ab?

Die Betriebshaftpflichtversicherung bietet einen breiten Schutz und umfasst Personen-, Sach- und reine Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit den Aktivitäten von Tohmo stehen. Das bedeutet konkret:

- **Personenschäden:** Wenn jemand durch unsere Tätigkeit verletzt werden sollte.
- **Sachschäden:** Wenn beispielsweise bei der Installation versehentlich etwas am Gebäude beschädigt wird.

- **Daraus folgende Vermögensschäden:** Wenn aufgrund eines Personen- oder Sachschadens finanzielle Nachteile für Dritte entstehen.
- **Reine Vermögensschäden:** Auch direkte finanzielle Verluste Dritter sind bis zu einer bestimmten Höhe mitversichert.

Das ist eine sehr wichtige Überlegung. Es ist richtig, die Versicherungssummen im Kontext des Gebäudewertes zu betrachten. Hier ist eine passende Frage und eine Antwort, die das positiv und klärend darstellt:

16. Ist die Haftpflicht-Versicherungssumme von Tohmo (z.B. 10 Mio. EUR pro Schadensfall) ausreichend, auch wenn der Gesamtwert unseres Gebäudes deutlich höher liegt? Welche Versicherung greift bei größeren Schäden am Gebäude?

Das ist eine sehr gute Frage, die es uns erlaubt, das Zusammenspiel verschiedener Versicherungen zu erläutern:

- **Haftpflichtversicherung von Tohmo:** Die Betriebshaftpflichtversicherung von Tohmo, mit einer Deckungssumme von beispielsweise 10 Millionen Euro pro Schadensfall für Personen- und Sachschäden kombiniert, ist dafür vorgesehen, Schäden zu regulieren, die Tohmo (oder seine Mitarbeiter und Subunternehmer) anderen – also auch Ihrer WEG oder einzelnen Eigentümern – im Rahmen ihrer Tätigkeit (z.B. bei der Installation, Wartung oder durch den Betrieb der Ladeinfrastruktur) schuldhaft zufügt. Diese Summe ist eine branchenübliche und solide Absicherung für die Risiken, die direkt aus den Aktivitäten von Tohmo entstehen können. Sie ist nicht primär dafür gedacht, den gesamten Wiederaufbauwert eines Gebäudes bei einem Großschaden abzudecken, es sei denn, dieser wäre alleinig und nachweislich durch Tohmo in vollem Umfang verschuldet worden.
- **Gebäudeversicherung Ihrer WEG:** Der Schutz des Gebäudes selbst gegen umfassende Risiken wie Brand, Leitungswasser, Sturm, Elementarschäden etc. – unabhängig vom Verursacher – ist die Hauptaufgabe Ihrer eigenen Gebäudeversicherung. Diese ist in der Regel auf den Neuwert oder Zeitwert des gesamten Gebäudes ausgelegt und würde im Falle eines Großschadens die Kosten für Reparatur oder Wiederaufbau tragen.
- **Zusammenspiel im Schadensfall:** Sollte also durch eine Tätigkeit von Tohmo ein Schaden an Ihrem Gebäude entstehen, würde die Haftpflichtversicherung von Tohmo für diesen spezifisch verursachten Schaden eintreten. Bei

Schäden, die andere Ursachen haben oder über die spezifische Haftung von Tohmo hinausgehen, ist Ihre Gebäudeversicherung der primäre Ansprechpartner.

Zusammenfassend lässt sich sagen: Die Versicherung von Tohmo bietet eine wichtige und substanzielle Absicherung für direkte Schäden aus deren Tätigkeit. Der Gesamtwert Ihrer Immobilie wird jedoch, wie bei jedem Gebäude, durch Ihre eigene, umfassende Gebäudeversicherung geschützt. Die Police von Tohmo stellt sicher, dass für durch sie verursachte Schäden ein leistungsstarker Versicherungsschutz besteht.

17. Wer haftet, wenn ein Auto beim Laden brennt, die Installation von Tohmo aber fehlerfrei war und der Fehler beim Auto oder der Wallbox liegt?

Grundsatz: Entscheidend für die Haftung ist immer die Ursache des Brandes. Eine genaue Untersuchung durch Sachverständige wäre in einem solchen Fall unerlässlich, um den Ursprung des Feuers (Auto oder Wallbox) festzustellen.

Wenn der Fehler beim Auto liegt:

Liegt ein technischer Defekt am Elektrofahrzeug selbst vor (z.B. ein Fehler im Batteriemanagementsystem oder an den Ladekomponenten des Fahrzeugs), dann richtet sich die Haftung in erster Linie gegen den Fahrzeughersteller (Produkthaftung) oder gegebenenfalls den Fahrzeughalter.

Tohmo wäre in diesem Fall, bei nachweislich fehlerfreier Installation und funktionierender Ladeinfrastruktur, nicht der primäre Haftungsadressat für den durch das Auto verursachten Schaden.

Wenn der Fehler bei der Wallbox liegt:

- **Wallbox von Tohmo gemietet oder gekauft:** Sollte die Wallbox selbst einen Defekt aufweisen, der den Brand verursacht hat, käme eine Haftung von Tohmo als Lieferant oder Inverkehrbringer der Wallbox in Betracht. Tohmo verfügt über eine Produkthaftungspflichtversicherung (als Teil ihrer umfassenden Betriebshaftpflichtversicherung bei der Allianz), die für Schäden durch fehlerhafte Produkte vorgesehen ist. Die Deckungssumme hierfür beträgt bis zu 5 Millionen Euro pro Versicherungsjahr für Personen-, Sach- und Vermögensschäden zusammen.

- **Gewährleistung:** Beim Kauf einer Wallbox von Tohmo bestehen zudem die gesetzlichen Gewährleistungsansprüche gegenüber Tohmo als Verkäufer, falls die Wallbox bereits bei Übergabe mangelhaft war.
- **Hersteller der Wallbox:** Unabhängig davon kann auch der eigentliche Hersteller der Wallbox im Rahmen der Produkthaftung direkt in Anspruch genommen werden.

Zusammenspiel der Versicherungen:

- **Gebäudeversicherung der WEG:** Schäden am Gebäude (z.B. an der Tiefgarage) würde zunächst die Gebäudeversicherung der WEG regulieren. Diese kann dann versuchen, den Verursacher (z.B. Fahrzeughersteller, Wallbox-Hersteller oder ggf. Tohmo , falls deren Produkt fehlerhaft war) in Regress zu nehmen.
- **Kfz-Versicherung (Kasko):** Schäden am brennenden Fahrzeug selbst könnten über die Kaskoversicherung des Fahrzeughalters abgedeckt sein.
- **Haftpflichtversicherung des Schädigers:** Die Haftpflichtversicherung des letztendlich verantwortlichen Akteurs (Autohersteller, Wallbox-Hersteller/Lieferant) würde für die Ansprüche Dritter aufkommen.