

Elektromobilität – Wie geht eine Miteigentümergeinschaft am besten vor, wenn die Frage nach Elektro-Ladestationen in der gemeinschaftlichen Einstellhalle auftaucht?

STWE und Ladestationen: Schritt für Schritt zur E-Mobility-Lösung

Das Interesse an Elektromobilität und die Nachfrage nach geeigneten Ladestationen für Elektroautos haben zugenommen. Liegenschaften im Stockwerkeigen-



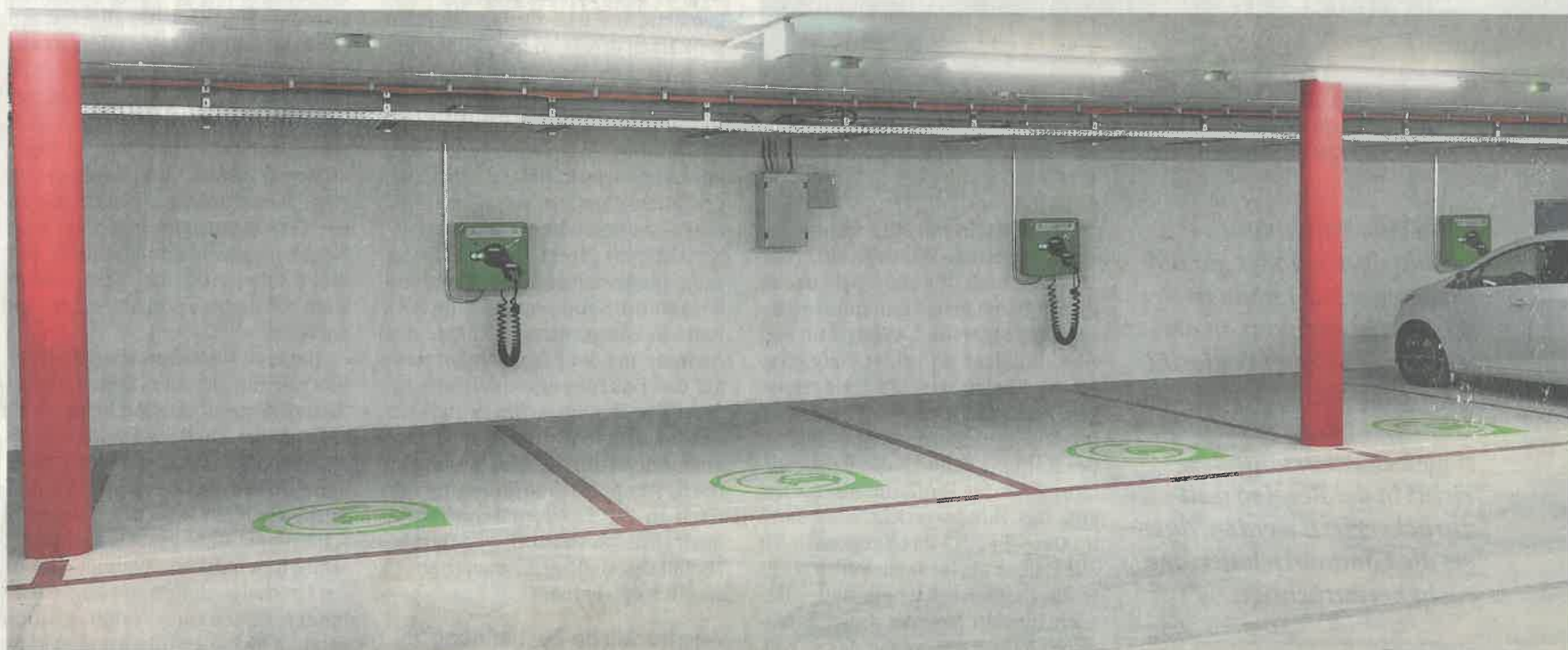
MONIKA SOMMER
lic. iur., eidg. dipl.
Immobilienreuhänderin
Stellvertretende Direktorin
HEV Schweiz

tum oder grössere Überbauungen verfügen meist über eine gemeinsame Einstellhalle für Fahrzeuge, an der Miteigentum besteht. Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung einer Miteigentümergeinschaft (MEG) kann vorsehen, dass an jedem Parkfeld in der gemeinschaftlichen Einstellhalle ein ausschliessliches Nutzungsrecht zugunsten eines bestimmten Miteigentumsanteils besteht. Jeder Eigentümer eines Miteigentumsanteils darf somit das damit verbundene Parkfeld unter Ausschluss aller anderen Miteigentümer zum Abstellen von Fahrzeugen nutzen.

Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung regelt den Inhalt der ausschliesslichen Nutzungsrechte und die damit verbundenen Pflichten der nutzungsberechtigten Miteigentümer genauer. Üblicherweise beschränkt sich das ausschliessliche Nutzungsrecht am Parkfeld auf den Gebrauch als Abstellplatz für Fahrzeuge. Unzulässig ist dagegen die Vornahme von baulichen Massnahmen.

Zustimmung erforderlich für Eingriffe ins Miteigentum

Sowohl die Einstellhalle als auch alle Leitungen, Einrichtungen und Anschlüsse gehören der MEG. Eingriffe ins Miteigentum dürfen nur mit Zustimmung der Miteigentümergeinschaft erfolgen. Dies gilt auch für das Einrichten einer Ladestation für Elektrofahrzeuge. Zuständig ist die Versammlung der Miteigentümer. Will ein Miteigentümer eine Ladestation für ein Elektrofahrzeug auf seinem Parkfeld einrichten, muss er folglich einen Antrag an die Versammlung der Miteigentümer formulieren und diesen



Beim Errichten einer E-Ladestation in der gemeinschaftlichen Einstellhalle handelt es sich um eine bauliche Massnahme und einen Eingriff ins Miteigentum. Deshalb ist die Eigentümergemeinschaft zuständig, darüber zu entscheiden. Im Bild: E-Ladeinfrastruktur von Invisia.

BILD WWW.INVISIA.CH

Neues Merkblatt im HEV Shop

Die Elektromobilität nimmt stetig zu und tangiert auch immer mehr Eigentümergemeinschaften. Aus diesem Grund hat der HEV Schweiz ein neues Merkblatt zum Thema erstellt. Das 6-seitige Merkblatt enthält detaillierte Erläuterungen zum Vorgehen und der Organisation der Beschlussfassungen mit Blick auf das Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Einstellhallen im Stockwerk- bzw. Miteigentum.

Merkblatt «Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Einstellhallen im Stockwerkeigentum/Miteigentum», HEV Schweiz, 2019, 6 Seiten. Fr. 7.50 für Mitglieder, Fr. 9.50 für Nicht-Mitglieder. Erhältlich beim HEV Schweiz, Tel. 044 254 90 20, oder online im HEV Shop: www.hev-shop.ch

zur Traktandierung an die Verwaltung der MEG richten. Die Einrichtung einer Ladestation für Elektrofahrzeuge stellt eine bauliche Massnahme dar, wofür das Gesetz je nach Art der Massnahme unterschiedliche Anforderungen für die Zustimmung der Eigentümerversammlung festlegt. Die Errichtung einer Ladestation sowie der Ausbau der Hausverteilanlage zu einem «smarten System» stellen nach Ansicht des HEV Schweiz nützliche bauliche Massnahmen dar. Diese erfordern die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt (Art. 647d ZGB).

Nimmt ein Miteigentümer bauliche Massnahmen respektive Eingriffe am Miteigentum eigenmächtig vor, kann die Miteigentümergeinschaft jederzeit deren Beseitigung und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auf Kosten des Miteigentümers verlangen.

Vorbereitung und Aufteilung der Beschlussfassung

Für die MEG ist es wichtig, dass sie die Auswirkungen auf die elektrotechnische Infrastruktur der Garage kennt, bevor sie einen Entscheid über die Errichtung einer Ladestation fällt. So wird vermieden, dass durch die vorschnelle Zustimmung für eine direkte Zuleitung ab der Gebäudeverteilanlage zu einzelnen Parkfeldern das System überlastet wird oder später einzelne Anschlüsse abgeriegelt werden müssen.

Um einen Systemkollaps, Ungleichbehandlung oder Streitigkeiten bei späteren Anträgen weiterer Miteigentümer für zusätzliche Ladestatio-

nen zu vermeiden, sollte die Gemeinschaft von Beginn weg richtig planen. Es empfiehlt sich daher, frühzeitig einen Elektro-Fachmann (Gebäudeelektriker/Installateur für Ladestationen) mit der Erstellung einer Offerte und eines technischen Berichts zu den vorhandenen Elektroinstallations des Gebäudes – Hauptverteilanlage, Anschlussleistung, Kapazitätsgrenzen Leistung – zu beauftragen. Der Bericht soll Lösungsvorschläge zum Einrichten der Ladeinfrastruktur darlegen, und zwar zu den beiden folgenden Varianten: Einerseits zum Einrichten einer einzelnen Ladestation mittels direkter Zuleitung ab der bestehenden Hausverteilanlage zum Parkfeld, unter Angabe der Kapazität der Ladeinfrastruktur in kW und dem möglichen Ausbau der Infrastruktur, und andererseits zum Einrichten eines «smarten Ladesystems» mit Lastmanagement, das die Ladekapazitäten regelt und Verbraucherspitzen im gemeinschaftlichen Netz vermeidet. Dieses ermöglicht, dass später weitere Ladestationen auf anderen Parkfeldern eingerichtet werden können, ohne dass das System überlastet wird.

Abstimmung an der Eigentümerversammlung

Mit Blick auf die Eigentümerversammlung ist der Bericht über die vorhandene elektrische Gebäudeinfrastruktur und Auslastung der Kapazität den Miteigentümern zuzustellen. Gestützt auf die Offerte und den Bericht kann die Versammlung der Miteigentümer über einen Antrag eines Miteigentümers zur Errichtung einer Ladestation entscheiden. Der Beschluss soll klar festlegen, wie die

Erschliessung der Ladestation auf dem Parkfeld zu erfolgen hat, wer zuständig ist und wie die Kosten verteilt werden:

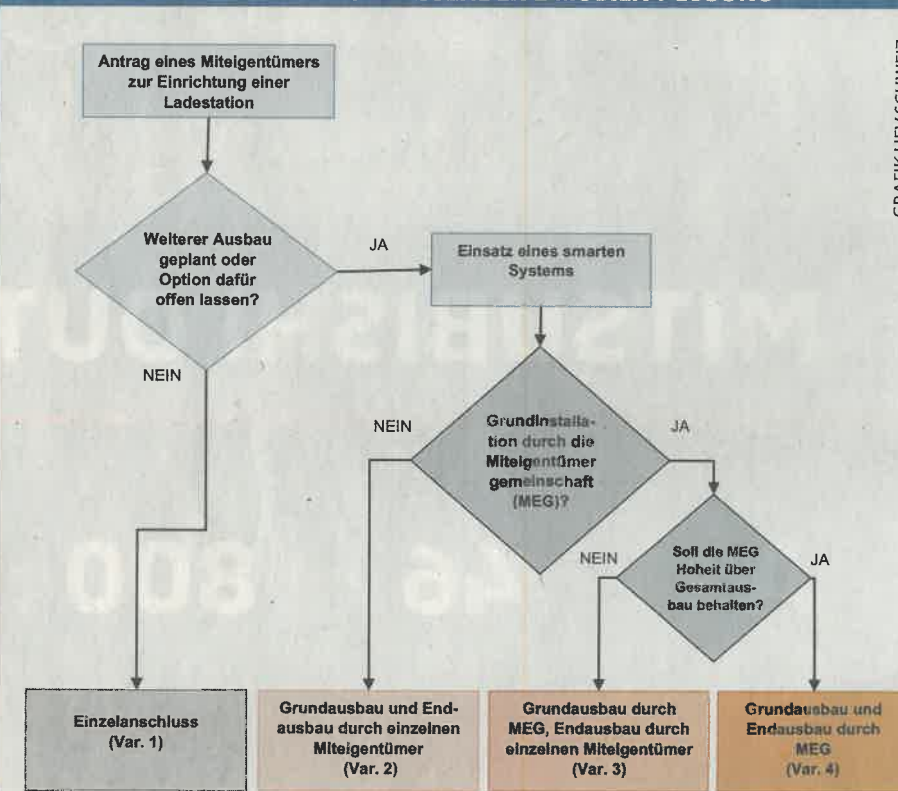
- 1. Variante:** Kompetenzerteilung an einen Miteigentümer zur Errichtung einer einzelnen Ladestation, und zwar mittels der im Bericht dargelegten direkten Zuleitung von der Hausverteilung bis zum Parkfeld.
- 2. Variante:** Kompetenzerteilung an einen Miteigentümer zur Einrichtung der Grundinfrastruktur (z.B. Flachbandkabel zu allen Parkfeldern) zu einem smarten Ladesystem und zum anschließenden Endausbau der Ladestation auf seinem Parkplatz.
- 3. Variante:** Beschluss zum Ausbau der Grundinfrastruktur zu einem smarten Ladesystem (z.B. Flachbandkabel zu allen Parkfeldern) durch die Gemeinschaft. Danach Kompetenzerteilung an den antragstellenden Miteigentümer zum Endausbau der Ladestation auf seinem Parkplatz auf eigene Kosten.
- 4. Variante:** Beschluss zum Ausbau der Grundinfrastruktur zu einem smarten Ladesystem (z.B.

Flachbandkabel zu allen Parkfeldern) durch die Gemeinschaft, inklusive des Endausbaus der Ladestationen zu den einzelnen Parkfeldern auf Wunsch und unter Kostenverrechnung an die einzelnen antragstellenden Miteigentümer.

Verantwortung und Kostentragung

Mit Blick auf die potenzielle Zunahme der Elektromobilität wird sich in den meisten Fällen ein Ausbau der elektrotechnischen Gebäudeinfrastruktur gegenüber einer Einzeleranschliessung als vorteilhafter erweisen. Unabhängig vom gewählten Weg sind neben den Kosten für die Erschliessung und Einrichtung der Ladestation auch die Verantwortung – also die Haftung für Schäden – und die Kostentragung für den Unterhalt und die Erneuerung der Infrastruktur und der Ladestationen sowie die damit zusammenhängenden Betriebskosten wie Wartung, Strombezug etc. zu regeln. Es ist daher wichtig, dass der Stromverbrauch der Ladestation(en) über individuelle Stromzähler läuft bzw. über ein smartes System erfasst und auf die Strombezüger verteilt wird.

DER ENTSCHEIDUNGSWEG ZUR PASSENDEN E-MOBILITY-LÖSUNG



GRAFIK HEV SCHWEIZ

WEITERE INFOS E-MOBILITÄT

Auf der Website des HEV Schweiz finden Sie weitere aktuelle Beiträge über E-Ladestationen und E-Mobility: www.hev-schweiz.ch/wohnen/bauen/elektroauto/

Wissenswertes über E-Mobilität, Reichweite und Nachhaltigkeit liefert die Plattform «e-hub»: <https://e-hub.swiss>

E-LADESTATIONEN VERSICHERN

Rabatt für HEV-Mitglieder
HEV-Mitglieder profitieren von 10 Prozent Rabatt auf greenTec-Versicherungen von Zurich Versicherungen für Ladesäulen bzw. Ladestationen für E-Mobility.

Weitere Informationen erhalten HEV-Mitglieder direkt bei Zurich greenTec Versicherungen:

www.hev-schweiz.ch/versicherungen/zurich