

LADESTATION FÜR ELEKTROFAHRZEUGE IM STOCKWERKEIGENTUM



MLAW KIM ATTENHOFER
RECHTSANWÄLTIN

attenhofer@geissmannlegal.ch

Das Interesse an Elektromobilität und die Nachfrage für Elektroautos bzw. das Bedürfnis nach entsprechenden Ladestationen haben in den vergangenen Jahren zugenommen und dieser Trend wird sich halten. Gerade bei Liegenschaften im Stockwerkeigentum stellen sich Fragen rund um die Errichtung. Hat ein Stockwerkeigentümer Anspruch auf eine Ladestation? Wie muss er vorgehen? Mit diesen und weiteren Themen befasst sich dieser Newsletter.

I. AUSGESTALTUNG

Zu unterscheiden ist vorderhand, ob es sich bei den Garagenplätzen um eine gemeinsame Einstellhalle mit verschiedenen Parkplätzen oder um einzelne Garagenboxen handelt.

A) GARAGENBOXEN

Weil Garagenboxen räumlich geschlossen sind und je einen eigenen Zugang haben, können sie im Stockwerkeigentum zu Sonderrecht ausgeschieden werden. In der Nutzung und Ausgestaltung solcher Garagenboxen sind die Stockwerkeigentümer frei. Wie in den ihnen zugewiesenen Wohnungen können sie die Garagenboxen

nach Belieben ausgestalten und damit auch eine Ladevorrichtung erstellen. Erfordert die Erschliessung der Garagenbox bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Anlageteilen, muss die Stockwerkeigentümergeinschaft notwendige Durchleitungen gegen Entschädigung dulden (Art. 691 ZGB).

B) EINSTELLHALLEN

Anders verhält es sich bei Einstellhallen. Die einzelnen, frei zugänglichen Parkplätze sind nicht sonderrechtsfähig, weil sie nicht in sich geschlossen sind. Sie bilden gemeinschaftliches Eigentum. Es besteht jedoch die Möglichkeit, die Parkplätze den einzelnen Stockwerkeigentümern mittels ausschliesslichen Nutzungsrechten sog. Sondernutzungsrechten zuzuteilen. Dem berechtigten Stockwerkeigentümer wird dann quasi an einem Teil des gemeinschaftlichen Eigentums (Einstellhalle samt Leitungen, Einrichtungen und Anschlüssen) in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung ein exklusives Gebrauchsrecht zugeteilt. Meist erfolgt dies im Begrün-

dungsakt oder aber im Reglement. Da diesfalls kein Sonderrecht am Parkplatz besteht, sondern dieser gemeinschaftliches Eigentum bleibt, ist der berechtigte Stockwerkeigentümer in der Ausgestaltung nicht frei und er braucht das Einverständnis der Stockwerkeigentümergeinschaft (vgl. hiernach).

Würde ein Stockwerkeigentümer eigenmächtig eine Ladestation auf seinem Parkplatz erstellen (lassen), so könnte die Stockwerkeigentümergeinschaft jederzeit deren Beseitigung bzw. die Wiederherstellung des ursprünglichen und rechtmässigen Zustandes auf Kosten des erstellenden Stockwerkeigentümers verlangen.

C) ERSCHLIESSUNGSARTEN

Haushaltssteckdosen sind nicht für das Laden von Elektroautos ausgelegt und daher auch nicht geeignet. Das Laden würde nicht nur sehr lange dauern, man riskiert bei Mehrfachbelastung auch, dass die Sicherung rausfliegt bzw. dass die Anlagensicherheit gefährdet wird.

Die Lösung ist eine speziell errichtete Ladestation. Die Ausgestaltung kann als Einzelerschliessung, d.h. mit einer Zuleitung von der Hausverteilungsanlage zum entsprechenden Garagenplatz, oder als Grundausbau zu einem smarten Ladesystem, d.h. mit ganzheitliche Einrichtung

mit Zuleitungsmöglichkeit zu allen Garagenplätzen, erfolgen. Da angesichts der vergangenen Entwicklung von einer Zunahme von Elektrofahrzeugen ausgegangen wird und die gleichzeitige Erschliessung mehrerer Parkplätze im Vergleich zu einer Einzelerschliessung jedes Parkplatzes preisgünstiger ist, ist Zweiteres wohl in den allermeisten Fällen zu empfehlen. Wenn sich ein weiterer Stockwerkeigentümer ein Elektroauto beschafft, muss nur noch die Ladestation montiert werden und über eine kurze Kabelverbindung an die vorhandene Grundinstallation angeschlossen werden.

II. ANTRAG / QUORUM

Ein bedingungsloses Recht zur Installation einer Ladestation gehört nicht zu den Ansprüchen eines Stockwerkeigentümers. Möchte ein Stockwerkeigentümer eine Ladestation auf seinem Parkplatz einrichten, der sich im gemeinschaftlichen Eigentum befindet, so muss er einen Antrag an die Eigentümerversammlung stellen bzw. zwecks Traktandierung an die Verwaltung richten.

Sinnvollerweise sollte der beantragende Stockwerkeigentümer seinem Antrag bereits ein Fachbericht mit Realisierungsmöglichkeiten bzw. ein technisches Dossier beilegen. Dies um niemanden zu überfordern, die Ausführungschancen zu steigern und die Angelegenheit möglichst beförderlich zu bearbeiten.

Die Errichtung einer Ladestation für Elektrofahrzeuge stellt eine bauliche Massnahme nach dar. Das Gesetz setzt je nach Art der Massnahme (notwendig, nützlich, luxuriös) unterschiedliche Anforderungen für die Zustimmung der Eigentümerversammlung fest. Nach Ansicht der Verfasserin (Gerichtsentscheide stehen soweit ersichtlich noch aus) stellt die Errichtung einer Ladestation eine nützliche bauliche Massnahme dar, für welche nach Art. 647d Abs. 1 ZGB die Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, dar, andere reglementarische Bestimmungen vorbehalten. Es ist durchaus denkbar, dass angesichts der wachsenden Bedeutung der Elektromobilität in einigen Jahren von einer notwendigen baulichen Massnahme auszugehen ist, welche durch Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer realisiert werden kann.

III. KOSTENREGELUNG

Wer in welchem Umfang die Erstellungs-, Unterhalts- und Betriebskosten zu tragen hat, ist idealerweise klar zu definieren und schriftlich festzuhalten.

Es bestehen ganz unterschiedliche Regelungsmöglichkeiten, welche auf die spezifischen Bedürfnisse im Einzelfall abzustimmen sind. Vorstellbar ist, dass die Gemeinschaft den Gesamtausbau und den Endausbau zu den einzelnen Garagenplätzen übernimmt oder aber dass sämtliche Kosten der Antragsteller alleine zu tragen hat. Für diesen Fall scheint nicht mehr als fair, wenn sich später Anschliessende auch an den Initialkosten zu beteiligen.

Die Unterhalts- und Betriebskosten können entweder gesamthaft als Gemeinschaftskosten getragen (und teilweise auf den Endverbraucher überwältzt) werden oder die Gemeinschaft übernimmt die Kosten nur für den Grundausbau und der jeweilige Bezüger direkt für den Endausbau. Unabhängig des gewählten Vorgehens dürfte klar sein, dass der Bezüger für seine Stromkosten aufzukommen hat.

Mit der Kostenregelung einher geht natürlich auch die Verantwortung bzw. Haftung, was ebenfalls schriftlich zu dokumentieren ist.

16. September 2020 / MLaw Kim Attenhofer

GEISSMANN RECHTSANWÄLTE AG

MELLINGERSTRASSE 2A, FALKEN, POSTFACH 2078, BADEN, TEL +41 56 203 00 11
TURNERSTRASSE 6, POSTFACH, 8042 ZÜRICH, TEL +41 44 204 53 63