

Der Landanzeiger

Wochenzeitung für den Grossraum Aarau • 50'000 Exemplare • Alle Haushaltungen

RATGEBER RECHT



Urs Bolliger, Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Elektromobilität im Stockwerkeigentum

28. Oktober 2021

AUSGANGSLAGE | Zwischen 2015 und 2020 haben sich die Neuzulassungen von batteriebetriebenen Personenwagen in der Schweiz verfünffacht. Die Fahrzeuge müssen an öffentlichen «Tankstellen», am Arbeitsplatz oder zu Hause geladen werden können. Um entsprechende Angebote auch in Autoeinstellhallen bereitstellen zu können, müssen sich zunehmend auch Miteigentümergeinschaften mit der Planung und Realisierung solcher Installationen auseinandersetzen. Dabei stellen sich verschiedene technische und rechtliche Fragen. Die Kosten für die Erstinvestitionen sowie für den Ausbau müssen berechnet werden. Zudem muss geklärt werden, wer diese zu tragen hat.

Vorab: Jede Anpassung allgemeiner Teile und Installationen erfordert einen entsprechenden Beschluss durch die Versammlung der MiteigentümerInnen. Einzellösungen ohne Absprache und Beschlussfassung sind weder rechtlich tragbar noch technisch sinnvoll. Für die Planung und Realisierung von E-Lade-Installationen sind detaillierte Vorabklärungen notwendig.

In einem ersten Schritt muss der aktuelle Bedarf für eine Lade-Infrastruktur ermittelt werden und mit welcher Entwicklung des Bedarfs kurz- und mittelfristig zu rechnen ist. Parallel dazu

muss geprüft werden, in welcher Form die bestehende Installation angepasst werden kann. Wird eine zentrale Lösung angestrebt oder kann eine ausbaubare Einzelverteilung installiert werden? Dies ist unter anderem abhängig von der verfügbaren Leistung des Hauptanschlusses.

Liegen Lösungsvorschläge und die entsprechenden Kosten vor, muss ein Antrag an die Versammlung erarbeitet werden. Bei einer Nachrüstung bestehender Installationen kann nicht von einer notwendigen baulichen Massnahme ausgegangen werden. Die erforderlichen Mehrheiten für Beschlussfassungen sind im Reglement geregelt. Besteht kein solches, so gelten die Bestimmungen von Art. 647a ff. ZGB. Im Raum steht die Frage, ob es sich um eine nützliche oder um eine luxuriöse Massnahme handelt. Wenn begründet werden kann, dass die Nachrüstung einer Mehrheit der Eigentümer dient (wenn z. B. auch eine Ladeeinrichtung für Velos eingerichtet wird), so kann davon ausgegangen werden, dass es sich um eine nützliche Massnahme handelt. In der Regel erfordert eine Beschlussfassung für solche Massnahmen ein qualifiziertes Mehr. Das heisst, dass die Mehrheit der EigentümerInnen und die Mehrheit nach Wertquoten dem Antrag zustimmen muss. Dient die Nachrüstung nur einzelnen Nutzern, muss jedoch davon ausgegangen werden, dass deren Realisierung die Zustimmung aller Miteigentümer erfordert. Dies unter Berücksichtigung der Möglichkeiten gemäss Art. 647e Abs. 2 ZGB.

Ein Kostenbeispiel:

Als Basis dient eine Autoeinstellhalle mit einer aktuellen, den heutigen Anforderungen entsprechenden Elektroinstallation. Im Rahmen der Vorabklärungen wurden die Kosten für die Grundinstallationen zum Ausbau von Einzelstationen berechnet. Diese umfassen die Anpassungen der Hauptverteilung, den Einbau von Mess- und Steuerungsmodulen für das Lademanagement sowie die Installation der Zuleitungen in die Garagenhalle, an welche die Einzelstationen später angeschlossen werden können. Kostenpunkt ca. Fr. 450.– pro Platz. An diese Grundinstallation werden anschliessend die Einzelladestationen angehängt. Pro Box ist mit Kosten von ca. Fr. 2800.– zu rechnen, welche durch die entsprechenden EigentümerInnen direkt zu leisten wären.

Fazit | *Eine Nachrüstung einzelner Plätze, ohne gemeinsame Abklärungen zu treffen und die erforderliche Zustimmung der MiteigentümerInnen einzuholen, muss vermieden werden. Die rechtlichen Grundlagen bezüglich der Beschlussfassung zu baulichen Massnahmen stellen dispositives Recht dar und können somit bei Bedarf abgeändert werden.*

Immobilien-Fragen können gestellt werden an:

Urs Bolliger, Bolliger Neukom Treuhand
Herzogstrasse 14, 5001 Aarau
E-Mail: bolliger@bntreuhand.ch