

# Nachrüsten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge im Stockwerkeigentum

Es werden immer mehr Elektrofahrzeuge verkauft. Wohnen Sie in einer Eigentumswohnung, so haben sie sich vielleicht auch bereits die Frage gestellt, wie in einer Tiefgarage im Stockwerkeigentum eine solche Ladestations-Einrichtung errichtet und genehmigt werden kann.

Das Angebot an Elektrofahrzeugen nimmt stetig zu und jede Autogarage bietet mittlerweile verschiedene Modelle an. Der Kauf eines solchen Fahrzeuges bringt aber auch automatisch die Frage nach der Ladestation mit sich. Welche Möglichkeiten gibt es in Einstellhallen, welche im Miteigentum von Stockwerkeigentümer stehen?

Eine Einstellhalle mit allen Leitungen und Einrichtungen steht im Miteigentum der Stockwerkeigentümergeinschaft. Der Garagenplatz selbst, wird durch eine Nutzungsordnung oder über eine Grundbuchnummer zugewiesen. Das Recht an diesem Platz jedoch ist nur für die Benützung des Garagenplatzes, es gibt dem Eigentümer nicht das Recht, diesen umzubauen und eine entsprechende Ladestation für ein Elektrofahrzeug zu installieren. Handelt ein Stockwerkeigentümer eigenmächtig, so geht er das Risiko ein, dass er die Änderung wieder rückbauen und den ursprünglichen Zustand herstellen muss – auf seine eigenen Kosten!

Sofern das Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft nichts anderes vorsieht, bedarf es zur Errichtung einer Ladestation für Elektrofahrzeuge deshalb ein Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft. Hier müsste also der Eigentümer einen Antrag an die Verwaltung stellen, welche diesen Antrag traktandiert und die Eigentümer anlässlich der Versammlung darüber befinden. Aus meiner Sicht jedoch ist eine solche bauliche Massnahme (Errichtung Ladestation inkl. Ausbau der Hausverteilungsanlage) eine nützliche bauliche Massnahme, womit ein qualifiziertes Mehr anlässlich der Versammlung ausreichen wird. Wenn eine Stockwerkeigentümergeinschaft beispielsweise aus zehn Eigentümern besteht und fünf an der Versammlung teilnehmen oder sich vertreten lassen, so sind zur Zustimmung drei Stimmen sowie die Mehrheit aller Stockwerkeigentumsanteile, das heisst mindestens 501/1000, für das qualifizierte Mehr notwendig. (Art. 647 d Abs. 1 ZGB)

Eine Ladestation kann entweder von einem Eigentümer als Einzelschliessung oder als Grundausbau zu einem smarten Ladesystem für alle Einstellplätze erfolgen. Hier ist es sicherlich ratsam, bereits vor der Stockwerkeigentümerversammlung, einen Bericht eines Fachmanns ein-



zuholen, welcher die technischen Möglichkeiten und Kapazitätsleitung einer Ladestation prüft. Es empfiehlt sich auch die Kostentragung der Errichtung, die Verantwortung für den Unterhalt und den Betrieb, sowie die Erneuerung klar zu definieren und zu regeln. Je nachdem, wem die Erschliessungsaufgabe zugewiesen wird (einem Eigentümer oder der ganzen Gemeinschaft), ist die Verantwortung für den Betrieb und den Unterhalt anders zu regeln. Die Betriebskosten, vor allem für den Stromverbrauch, können bestenfalls über einen individuellen Stromzähler oder über ein smartes System erfasst und so individuell und gemäss Nutzung auf die Benutzer verteilt werden.

**martha ruf**   
IMMOBILIENTREUHAND AG

**Daniel Capelli**  
Geschäftsführer  
Martha Ruf  
Immobilientreuhand AG

3800 Unterseen  
Telefon 033 822 69 55  
info@martharuf.ch  
www.martharuf.ch

