News 2022/01: Aktuelles und Wissenswertes

Arnegg, März 2022 / ms

THEMA:
Elektro-Ladestationen im Stockwerkeigentum

Die Elektromobilität erfreut sich in Europa und in der Schweiz einer zunehmenden Beliebtheit. Gemäss «Swiss eMobility»[1] betrug in der Schweiz im Jahr 2020 der Anteil an «Steckerautos» (Plug-In Electric Vehicle: Steckerelektroauto voll- oder teilelektrifiziert, also batterieelektrisches Auto oder Hybridelektroauto; mit Stecker) 14.3%; bei den rein batterieelektrischen Autos (Battery Electric Vehicle: batterieelektrisches Auto vollelektrifiziert, mit Stecker) lag der Anteil bei 8.3%. Zum Jahr 2019 nahm damit der Anteil an batterieelektrischen Autos um 48.9% zu.

Parallel zum starken Wachstum des Anteils an teil- oder vollelektrifizierten Autos wurde auch das Ladenetz ausgebaut. Die Anzahl an öffentlichen Ladestellen hat im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um 17.4% zugenommen. Im Jahr 2020 teilten sich 10 Steckerfahrzeuge eine öffentliche Ladestation (in der EU waren es 9 Steckerfahrzeuge pro Ladestation).

Prognosen deuten darauf hin, dass auch das Angebot an voll- oder teilelektrischen Automodellen durch die Autohersteller forciert werden und somit die Produkteauswahl nochmals vielfältiger werden wird. Umfragen zeigen auch, dass – unabhängig von einem Bedarf – zwischenzeitlich mehr als jede zweite Person (über 18 Jahren) in der Schweiz mittelfristig ein Elektroauto kaufen würde. Auch dabei ist ein Trend der stetigen Zunahme auszumachen.

All diese Daten wie auch die realistische Prognose, dass sich die Preise für Lithium-Ionen-Batterien weiter reduzieren werden (Jahr 2020 USD 137.-- pro kWh, Prognose/forecast Jahr 2025 unter USD 100.-- pro kWh und im Jahr 2030 ca. USD 62.--), zeigen daraufhin, dass sich voraussichtlich die Anzahl an voll- oder teilelektrischen Automobilen in den kommenden Jahren weiter (stark) ausbauen wird.

[1] Vgl. https://www.swiss-emobility.ch/de-wAssets/docs/eFaktenblatt/Swiss_eMobility_Faktenblatt-2021.pdf (abgerufen am 25.02.2022)

scheiwiller&partners gmbh I Am Toregg 2 I 9212 Arnegg
Projektentwicklung I Bauherrentreuhand I Gesamtleitung I Mediation
www.scheiwiller-partners.ch I info@scheiwiller-partners.ch I +41 (0)71 350 02 35 I +41 (0)79 638 78 05

Es erstaunt nicht, dass das Interesse und die Nachfrage nach geeigneten Ladestationen für elektrifizierte Automobile somit zugenommen haben. Diesbezüglich sollten Stockwerkeigentümergemeinschaften unterschiedliche Überlegungen anstellen, auf welche im Folgenden eingegangen wird.

Stockwerkeigentümer-Liegenschaften verfügen oft über eine gemeinsame Einstellhalle für Fahrzeuge. An dieser Einstellhalle besteht meistens ein Miteigentum. Dies bedeutet, dass über die Nutzungs- und Verwaltungsordnung einer entsprechenden Miteigentümergemeinschaft jeder Miteigentumsanteil mit einem ausschliesslichen Nutzungsrecht an einem Parkfeld verknüpft ist. Jeder Eigentümer eines Miteigentümeranteils kann entsprechend das damit zusammenhängende Parkfeld zum Parkieren von Fahrzeugen verwenden.

Sowohl die Einstellhalle als Ganzes, wie auch alle Leitungen, Anschlüsse und Einrichtungen gehören der Miteigentümergemeinschaft. Der einzelne Eigentümer ist daher nicht berechtigt bauliche Massnahmen ohne vorgängige Zustimmung der Versammlung der Miteigentümer vorzunehmen. Dies gilt auch für die Erstellung einer Ladestation von elektrifizierten Fahrzeugen.

Will ein Eigentümer seinen Einstellplatz mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge ausstatten, muss er einen Antrag an die Miteigentümergemeinschafts-Versammlung einreichen und diesen durch Traktandierung an die Verwaltung der Miteigentümergemeinschaft richten.

Werden durch einen Miteigentümer eigenmächtig bauliche Massnahmen oder Eingriffe am Miteigentum vorgenommen, kann die Miteigentümergemeinschaft jederzeit die Beseitigung und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes – auf Kosten des Miteigentümers – verlangen.

<u>Systemkollaps und Ungleichbehandlung bei zusätzlichen Ladestationen</u>

Um einen nachfolgend möglichen Systemkollaps, Ungleichbehandlungen von Miteigentümern oder gar Streitigkeiten bei weiteren Anträgen für zusätzliche Ladestationen vermeiden zu können, sollte die Gemeinschaft vorab eine Elektrofachperson für E-Ladestationen beiziehen. Diese kann mittels eines technischen Beschriebs der bestehenden Installationen (grundsätzliche Elektroinstallationen im Gebäude, Hauptverteilung, Anschlussleistung und Kapazitätsgrenze der Leistung) zur Offertstellung eingeladen werden.

Da – wie prognostiziert – künftig der Bedarf an E-Ladestationen zunehmen wird, empfiehlt sich in den meisten Fällen für Gemeinschaftseinstellhallen im Miteigentum, die Grundinfrastruktur («smartes Ladesystem» und «Lastmanagement» und «Stromkostenabrechner») durch die Miteigentümergemeinschaft zu erstellen und zu finanzieren. Zur Grundinstallationen gehören Flachbandkabel zu allen Parkfeldern und sämtliche

scheiwiller&partners gmbh I Am Toregg 2 I 9212 Arnegg
Projektentwicklung I Bauherrentreuhand I Gesamtleitung I Mediation
www.scheiwiller-partners.ch I info@scheiwiller-partners.ch I +41 (0)71 350 02 35 I +41 (0)79 638 78 05

elementare Komponenten, womit zu einem späteren Zeitpunkt zusätzliche Ladestationen auf anderen Parkfeldern ausgebaut werden können, ohne dass das System überlastet wird. Entsprechend werden auch alle Miteigentümer gleichbehandelt.

Verantwortung wie auch Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und den Betrieb

Entscheidet sich die Miteigentümergemeinschaft – z.B. anlässlich einer Versammlung – zum Ausbau der Grundinfrastruktur, so empfiehlt es sich, dass diese auch gleich beschliesst, dass im Weiteren jedem Miteigentümer auf Antrag an die Verwaltung die Kompetenz zum Endausbau der E-Ladestation auf seinem Parkfeld eingeräumt wird. Die Kosten für diesen Ausbau hat der jeweilige Eigentümer eigens zu tragen.

Es ist jedoch darauf zu achten, dass im Beschluss die Bedingungen für Miteigentümer mit Ladestation auf ihrem Parkfeld unmissverständlich geregelt sind. Dazu gehören:

- Pflichten zur Kostentragung für die Erstellung der Ladestation durch einen Fachunternehmer
- Unterhalt und Erneuerung der Infrastruktur und der Ladestation
- Betriebskosten für die Wartung wie auch den Strombezug
- Haftung im Schadenfall

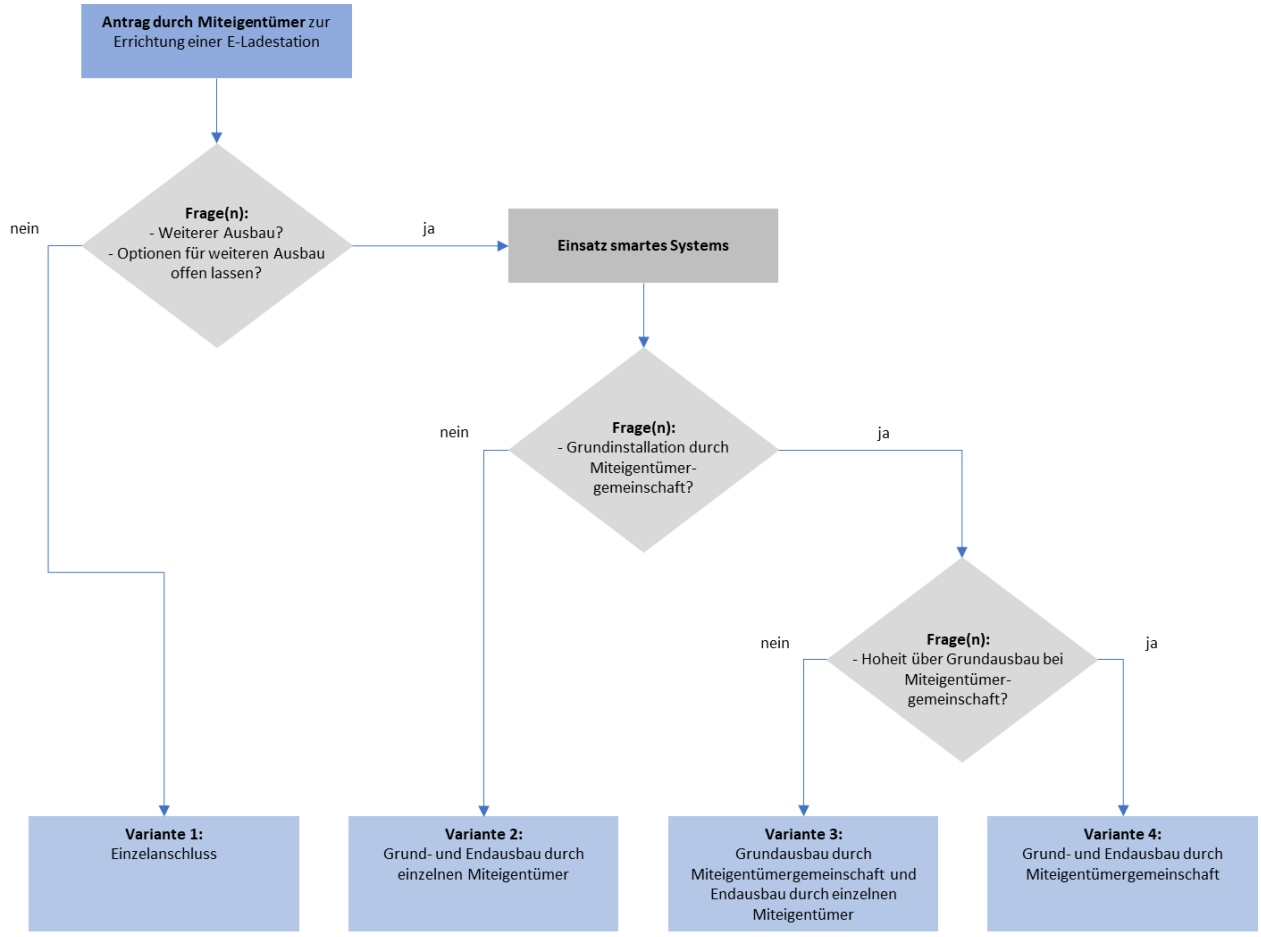
Da der Ausbau der Elektroinstallationen zu einem «smarten System» und nachträglich die damit verbundene Kompetenzverteilung an die Miteigentümer zur Errichtung einer E-Ladestation auf dem jeweiligen Parkfeld eine «nützliche» bauliche Massnahmen (vgl. Art. 647d ZGB) darstellt, erfordert die Zustimmung die Mehrheit der Miteigentümer welche zugleich auch noch den grösseren Teil der Sache vertritt (ergo: einfaches und qualifiziertes Mehr).

Art. 647d ZGB

1 Erweiterungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken, bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt

scheiwiller&partners gmbh I Am Toregg 2 I 9212 Arnegg
Projektentwicklung I Bauherrentreuhand I Gesamtleitung I Mediation
www.scheiwiller-partners.ch I info@scheiwiller-partners.ch I +41 (0)71 350 02 35 I +41 (0)79 638 78 05

Vorschlag eines Entscheidungsprozesses E-Ladestation im Miteigentum:



scheiwiller&partners gmbh I Am Toregg 2 I 9212 Arnegg
Projektentwicklung I Bauherrentreuhand I Gesamtleitung I Mediation
www.scheiwiller-partners.ch I info@scheiwiller-partners.ch I +41 (0)71 350 02 35 I +41 (0)79 638 78 05

scheiwiller&partners gmbh:

Unsere Kernkompetenzen:

- Projektentwicklungen von Hochbauimmobilien (Neubau, bestehende Bausubstanz mit Sanierungskonzepten, Potenzialanalyse, Betriebs- und Nutzungskonzepten, Markt- und Standortanalyse, Vermarktungskonzepte)
- Bauherrentreuhand (Bauherrenvertretung oder bauherrenseitige Projektsteuerung)
- Gesamtleitungsmandate
- Baumanagement
- Beurteilung und technische/ökonomische Optimierungen von bestehenden Projekten und Projektplanungen
- Potenzialanalyse mit marktgespiegelter Konzeptionsplanung an Bestandsliegenschaften
- Investitionsplanungen an Bestandsliegenschaften
- Bauabnahmen von Immobilien (Neubauten, Umbauten, Sanierungen) für die Bauherrschaft
- Abnahmen bei Mieterwechsel
- Vermarktung und Verkauf von Einzelimmobilien und gesamten Immobilien-Portfolios
- Mediationen (Planen und Bauen / Miete und Eigentum / Wirtschaft und Arbeit / Unternehmensnachfolge / Schule und Bildung)

Gerne stehen wir Ihnen für Auskünfte rund um unser Dienstleistungsangebot zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Marcel Scheiwiller MSc. MEng. exec.MBA

Dipl. Architekt FH Dipl. Wirtsch.-Ing. NDS FH

Mediator

Geschäftsführer

NB: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesen News die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.

scheiwiller&partners gmbh I Am Toregg 2 I 9212 Arnegg
Projektentwicklung I Bauherrentreuhand I Gesamtleitung I Mediation
www.scheiwiller-partners.ch I info@scheiwiller-partners.ch I +41 (0)71 350 02 35 I +41 (0)79 638 78 05