

# SVIT-MERKBLATT FÜR E-MOBILITÄT

Mit einem Merkblatt unterstützt der SVIT die Verwaltung von Stockwerkeigentümergeinschaften bzw. Miteigentümergeinschaften beim Entscheidungs- und Umsetzungsprozess für die Installationen von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in der Liegenschaft. **TEXT – IVO CATHOMEN\***



Für die Ausstattung mit einer Ladeinfrastruktur empfiehlt der SVIT ein koordiniertes Vorgehen der Stockwerkeigentümergeinschaft. Der Verband legt dazu eine Empfehlung vor.

BILD: zvg MERCEDES-BENZ SCHWEIZ AG

## ► STARKE ZUNAHME VON ELEKTROFAHRZEUGEN

Gemäss Bundesamt für Statistik waren 2020 rund 43 400 reine Elektro- sowie 23 800 Plug-in-Hybridfahrzeuge immatrikuliert. Der Anteil am Gesamtfahrzeugbestand ist zwar immer noch verschwindend klein. Aber die Wachstumsrate der Elektrofahrzeuge ist beachtlich. Im Jahresvergleich waren es bei den reinen Elektrofahrzeugen 50%. Dies ist auch bei den Bewirtschaftungen von Mietliegenschaften und in der Verwaltung von Stockwerkeigentümergeinschaften spürbar. Stockwerkeigentümer gelangen mit der Frage nach der Ladeinfrastruktur an die Verwaltung.

Der SVIT Schweiz hat angesichts des Wachstumstrends gemeinsam mit der Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB und der Fachkammer Stockwerkeigentum ein Merkblatt für Verwaltungen von Stockwerkeigentümer- und Miteigentümergeinschaften erstellt. Dieses soll die Verwaltungen beim Entscheidungsprozess und der Vorbereitung für die Versammlungen unterstützen.

Da die gleichzeitige Erschliessung mehrerer Parkplätze im Vergleich zu einer Einzelererschliessung jedes Parkplatzes preisgünstiger ist, empfiehlt der SVIT ein koordiniertes Vorgehen. Zudem besteht seitens der Stromversorger die Pflicht, dass für mehrere Ladesta-

tionen in einer Liegenschaft ein Lastmanagementsystem installiert werden muss.

Die geeignete Ladeinfrastruktur kann als Einzelererschliessung, d. h. mit einer Zuleitung ab dem privaten Zähler des Eigentümers zum entsprechenden Garagenplatz, als Einzelplatzlösung oder als Grundausbau für die gesamte Liegenschaft erfolgen, also in Form eines Vollausbau oder als Vorbereitung für eine spätere Installation. Welcher Weg der richtige ist, kann eine Bedürfnisabklärung bei den Stockwerkeigentümern beantworten.

## EINZELPLATZLÖSUNG VERSUS GRUNDBZW. VOLLAUSBAU

Ergibt die Abklärung, dass seitens der anderen Eigentümer kein Bedarf besteht und auch auf absehbare Zeit (z. B. 5 Jahre) kein Bedürfnis anderer Eigentümer entstehen wird, ist eine Einzelplatzlösung für den betreffenden Antragsteller ins Auge zu fassen. Für die Einzelplatzlösung gehen in der Regel sämtliche Abklärungs-, Planungs- und Erstellungskosten sowie Unterhalts-, Betriebs- und Erneuerungskosten vollumfänglich zu Lasten des Antragstellers. Eigentümer, die später ebenfalls eine Ladestation installieren möchten, beteiligen sich angemessen an den Abklärungs-, Planungs-, Bewilligungs- und Erstellungskosten des Antragstellers.

“  
DER GRUNDAUSBAU WIRD IM NEUBAU VON WOHN- EIGENTUM ZUM STANDARD.  
”

Der SVIT empfiehlt, die Regelung über die Kostenbeteiligung sowie die Unterhalts- und Betriebskosten in der Nutzungsordnung festzuhalten. Sie sollte möglichst einfach und transparent gehandhabt werden.

Zum Zeitpunkt der Installation weiterer Ladestationen ist die Installation eines separaten Stromzählers und eines Lade- und Energiemanagement-Systems inkl. Lastmanagement- und Abrechnungsfunktion – dazu sind die Vorschriften des Energieversorgers zu beachten – vorzunehmen, um die Abrechnung der fixen und variablen Kosten transparent zu vollziehen.

Ergibt die Abklärung, dass weitere Eigentümer das Bedürfnis haben oder ein solches in absehbarer Zeit entsteht, sollte ein Grund- bzw. Vollausbau für die gesamte Einstellhalle realisiert werden.

#### **RECHTLICHE EINSCHRÄNKUNG DER HANDLUNGSFREIHEIT**

Da in der Regel kein Sonderrecht am Parkplatz besteht, sondern der Parkplatz gemeinschaftliches Eigentum bleibt, ist der berechtigte Stockwerkeigentümer in der Ausgestaltung nicht frei. Will ein Stockwerkeigentümer oder Miteigentümer eine Ladestation auf

seinem Parkplatz als Einzelplatzlösung einrichten, so muss er diesen Antrag bei der Verwaltung zwecks Traktandierung für die nächste Versammlung einreichen.

Die Erstellung einer gemeinschaftlichen Ladeinfrastruktur im gemeinschaftlichen Eigentum stellt nach derzeitiger mehrheitlicher Meinung eine nützliche, bauliche Massnahme dar, für die nach Art. 647d Abs. 1 ZGB die Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer und Anteile erforderlich ist (qualifiziertes Mehr). Vorbehalten sind andere Bestimmungen im Reglement. Es ist denkbar, dass angesichts der wachsenden Bedeutung der Elektromobilität bald von einer notwendigen baulichen Massnahme auszugehen ist, die durch Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer realisiert werden kann (einfaches Mehr). ■

«E-MOBILITÄT – MERKBLATT FÜR VERWALTUNGEN VON STOCKWERKEIGENTÜMER- UND MITEIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN», BRANCHENEMPFEHLUNG SVIT SCHWEIZ, JULI 2021. WWW.SVIT.CH/SVIT-EMPFEHLUNG-E-MOBILITAET

#### **ONLINE-SEMINAR E-MOBILITÄT UND STOCKWERKEIGENTUM**

In einem kostenlosen Online-Seminar zum Thema Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Stockwerkeigentümliegenschaften zeigen die Experten des SVIT Varianten und Vorgehen.

**Dienstag, 14. September 2021, 08:30 – 09:30 Uhr**  
Anmeldung unter [www.svit.ch](http://www.svit.ch)



**\*IVO CATHOMEN**

Dr. oec. HSG, ist  
Herausgeber der  
Zeitschrift ImmoBilia.

ANZEIGE

# New Objekt New Inserieren New Mieter

- ▲ Kostengünstig Inserieren ab CHF 0.50 pro Tag und Objekt
- ▲ Automatische Inserate-Erfassung via Schnittstelle
- ▲ Vergünstigte Inserate-Promotionen für mehr Aufmerksamkeit und Reichweite
- ▲ Erleichterte Inserate-Archivierung

Jetzt  
inserieren!

Jetzt informieren: [welcome@newhome.ch](mailto:welcome@newhome.ch) oder 044 240 11 60

**newhome**  
zuerst entdecken