

STWE und Ladestationen: Schritt für Schritt zur E-Mobility-Lösung

[HEV Schweiz](#)



25.02.2019 **MONIKA SOMMER, lic. iur., eidg. dipl.**
Immobilientreuhänderin, stv. Direktorin HEV Schweiz

Das Interesse an Elektromobilität und die Nachfrage nach geeigneten Ladestationen für Elektroautos haben zugenommen. Liegenschaften im Stockwerkeigentum oder grössere Überbauungen verfügen meist über eine gemeinsame Einstellhalle für Fahrzeuge, an der Miteigentum besteht.

Zustimmung erforderlich für Ladestation in Gemeinschaftsgarage

Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung kann den Inhalt der ausschliesslichen Nutzungsrechte und die damit verbundenen Pflichten der nutzungsberechtigten Miteigentümer genauer regeln. Üblicherweise beschränkt sich das ausschliessliche Nutzungsrecht am Parkfeld auf den

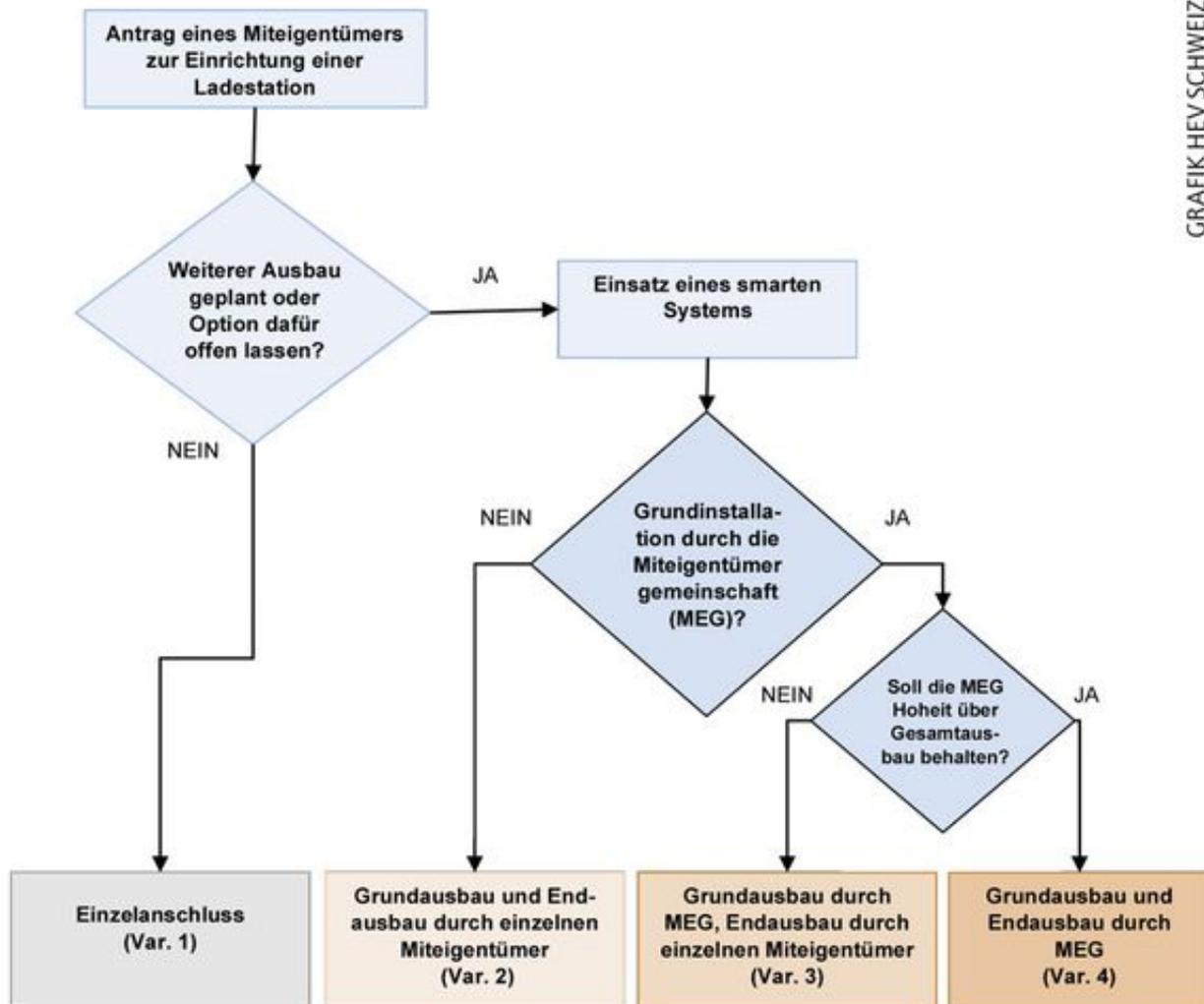
Gebrauch als Abstellplatz für Fahrzeuge. Unzulässig ist dagegen die Vornahme von baulichen Massnahmen. Sowohl die Einstellhalle als auch alle Leitungen, Einrichtungen und Anschlüsse gehören der Miteigentümergeinschaft (MEG). Eingriffe ins Miteigentum dürfen nur mit Zustimmung der MEG erfolgen.

Dies gilt auch für das Einrichten einer Ladestation für Elektrofahrzeuge. Zuständig ist die Versammlung der Miteigentümer. Will ein Miteigentümer eine Ladestation für ein Elektrofahrzeug auf seinem Parkfeld einrichten, muss er folglich einen Antrag an die Versammlung der Miteigentümer formulieren und diesen zur Traktandierung an die Verwaltung der MEG richten. Die Einrichtung einer Ladestation für Elektrofahrzeuge stellt eine bauliche Massnahme dar, wofür das Gesetz je nach Art der Massnahme unterschiedliche Anforderungen für die Zustimmung der Eigentümerversammlung festlegt. Die Errichtung einer Ladestation sowie der Ausbau der Hausverteilanlage zu einem «smarten System» stellen nach Ansicht des HEV Schweiz nützliche bauliche Massnahmen dar. Diese erfordern die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt (Art. 647d ZGB).

Nimmt ein Miteigentümer bauliche Massnahmen respektive Eingriffe am Miteigentum eigenmächtig vor, kann die MEG jederzeit deren Beseitigung und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auf Kosten des Miteigentümers verlangen.

Neues Merkblatt mit hilfreichen Tipps

Da die Elektromobilität stetig zunimmt und auch immer mehr Eigentümergeinschaften tangiert, hat der HEV Schweiz ein neues [Merkblatt](#) zum Thema erstellt. Das 6-seitige Merkblatt enthält detaillierte Erläuterungen zum Vorgehen und der Organisation der Beschlussfassungen mit Blick auf das Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Einstellhallen im Stockwerk- bzw. Miteigentum.



Eine detaillierte Erklärung der vier oben aufgezeigten Varianten ist im Merkblatt Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Einstellhallen im Stockwerkeigentum/Miteigentum enthalten.