

WISSENSWERTES ZUR E-MOBILITÄT

In zwei Seminaren ist den Teilnehmenden erklärt worden, unter welchen Voraussetzungen eine Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern erstellt werden kann.

TEXT – STEFANIE HAUSMANN & CAROLE SCHENKEL*



Die Teilnehmenden lauschen gespannt den Ausführungen der Dozenten.

BILDER: ZVG

► SEMINARE ZUR E-MOBILITÄT

Es werden immer mehr Elektrofahrzeuge verkauft. Damit geht die Nachfrage nach Lademöglichkeiten in Wohnliegenschaften einher. Doch was gibt es für Ladelösungen? Was ist aus rechtlicher Sicht bei Mit- und Stockwerkeigentum und bei Mietliegenschaften zu beachten?

Dieser und zahlreiche weiteren Fragen widmeten sich Fabian Grüter (Avia Volt Suisse AG) und die Autorinnen anlässlich der Seminare zum Thema E-Mobilität im Januar und Mai dieses Jahres. Die Referenten beleuchteten die rechtlichen und technischen Aspekte. Darüber hinaus diskutierten die Anwesenden in unbeschwerter Atmosphäre über die Thematik. Beide Veranstaltungen waren innert Kürze ausgebucht. Es scheint, als ob das Interesse an einer solchen Weiterbildung bis heute gross ist. Nachfolgend wird das Wichtigste aus rechtlicher Sicht zusammengefasst.

WICHTIGSTES ZUM MIT- UND STOCKWERKEIGENTUMSRECHT

Ein Mit- bzw. Stockwerkeigentümer kann regelmässig nicht allein über die Installation einer Ladeinfrastruktur für E-Mobilität entscheiden. Vielmehr benötigt er für sein Vorhaben die Zustimmung der Mit- und/oder der Stockwerkeigentümergeinschaft. Damit er sein Vorhaben umsetzen kann, hat er namentlich was folgt zu beachten:

Es ist zu klären, wie eine Einstellhalle mit Autoabstellplätzen ausgestaltet ist. Eine Einstellhalle kann als gemeinschaftlicher Teil, als Stockwerkanteil im gewöhnlichen Miteigentum oder als losgelöstes Miteigentum begründet sein. Handelt es sich um einen gemeinschaftlichen Teil, können an den Abstellplätzen bspw. Dienstbarkeiten oder reglementarische Sondernutzungsrechte bestehen. Diesfalls geht es bei der Ladeinfrastruktur

für E-Mobilität um bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen, und es benötigt einen Beschluss durch die Stockwerkeigentümergeinschaft. Bildet die Einstellhalle eine Stockwerkeinheit im Miteigentum der Stockwerkeigentümer, gibt es für die Einstellhalle eine zusätzliche Miteigentümergeinschaft. Somit hat die Mit- und die Stockwerkeigentümergeinschaft dem baulichen Vorhaben zuzustimmen. Dies deshalb, weil es für die Installation einer Ladeinfrastruktur für E-Mobilität zumindest noch einen Anschluss an die Stromzentrale des Gebäudes und damit (auch) eine bauliche Massnahme an gemeinschaftlichen Teilen benötigt. Anderes würde nur gelten, wenn die Einstellhalle losgelöst von der Liegenschaft im Stockwerkeigentum separates Miteigentum bildet. Hier gibt es eine eigenständige Miteigentümergeinschaft. Ein Beschluss durch eine Stockwerk-



eigentümergeinschaft braucht es nicht, und kann es auch nicht geben (da es keine solche Gemeinschaft gibt).

Weiter stellt sich die Frage, um was für eine bauliche Massnahme es sich handelt. Dazu ist das Objekt der Investition zu prüfen. Es muss also geschaut werden, ob (a) eine oder einzelne Garagenbox/en, (b) ein Autoabstellplatz oder einzelne Autoabstellplätze innerhalb einer «gemeinschaftlichen» Einstellhalle, (c) ein Autoabstellplatz oder einzelne Autoabstellplätze innerhalb einer Stockwerkeinheit «Einstellhalle» oder (d) die gesamte Einstellhalle Investitionsobjekt ist. Bei der Variante a und c geht es um bauliche Massnahme der inneren Ausstattung im Sonderrecht. Dennoch sind – wie auch bei Variante b und d – bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen vorzunehmen (Stichwort: Anschluss an Stromzentrale).

Geht es nur um einen oder wenige Autoabstellplätze, sind Einzelinteressen betroffen. Diesfalls könnte es sich um luxuriöse bauliche Massnahme handeln. Ansonsten kann man meistens von nützlichen baulichen Massnahmen ausgehen. Daraus folgt, dass abhängig von der Qualifikation der baulichen Massnahme und unter Vorbehalt einer anderen Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung für die Erschliessungsvariante das qualifizierte Mehr, das materielle Vetorecht eines einzelnen Eigentümers oder die Einstimmigkeit gilt.

WICHTIGSTES ZUM MIETRECHT

Enthält der Mietvertrag keine Zusicherungen hinsichtlich der Bereitstellung einer Ladeinfrastruktur, ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem Mieter eine solche zur Verfügung zu stellen. Der Vermieter muss das Mietobjekt in einem «zum tauglichen Gebrauch vorausgesetzten Zustand» bereitstellen, was das Laden mit Strom nach heutigem Verständnis nicht beinhaltet.

Auf gesetzlicher Ebene haben einige Kantone eine Ausrüstungspflicht für E-Ladeinfrastruktur für Neubauten oder bei umfassenden Sanierungen vorgesehen. Den Gemeinden steht es frei, weitergehende Regelungen einzuführen. Eine gesetzliche Verpflichtung, Lehrrohre für Elektroanschlüsse bei Bestandsbauten zu installieren, sodass die Mieter durch Hinzufügen einer Ladestation auf eigene Kosten ihr Fahrzeug laden können, wurde vom Bundesgericht als mit der Eigentumsgarantie vereinbar qualifiziert (Urteil des Bundesgerichts 1C_392/2022 vom 3.5.2023).

Der Vermieter darf Änderungen am Mietobjekt auch gegen den Willen des Mieters während laufender Mietdauer durchführen, wenn dies für den Mieter zumutbar ist. Der Mieter muss solche Änderungen dulden. Im Einzelfall zu prüfen ist, ob dadurch ein Anspruch auf Mietzinsherabsetzung oder Schadenersatz entsteht.

Der Mieter darf Änderungen am Mietobjekt nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters vornehmen. Der Vermieter hat die Wahl, eine Zustimmung zu erteilen oder zu verweigern. Baut der Mieter trotz fehlender Zustimmung, verletzt er den Mietvertrag und läuft Gefahr, dass der Vermieter den Mietvertrag kündigt.

HAUPTVARIANTEN ZUR ERRICHTUNG EINER LADEINFRASTRUKTUR IM MIETVERHÄLTNIS

Erstens: Der Vermieter erteilt dem Mieter die Bewilligung zur Errichtung einer Ladestation und den dafür notwendigen Installationen auf eigene Kosten als Mieterausbau. Hier empfiehlt sich neben der zwingenden schriftlichen Einverständniserklärung eine vertragliche Regelung, welche insbesondere die Vorgaben für die fachmännische Installation, die Kostentragung im Zusammenhang mit der Erstellung und dem Betrieb, Haftungs- und Versicherungsfragen, Schutz vor Bauhandwerkerpfandrechten und spezielle Vereinbarungen bei Beendigungen des Mietverhältnisses (Rückbauverpflichtung, Mehrwertentschädigung etc.) beinhaltet.

Zweitens: Ein externer Anbieter übernimmt im Einverständnis mit der Eigentümerschaft die Erstellung und den Betrieb der Ladeinfrastruktur und verrechnet diese Leistungen direkt der Mieterschaft weiter (Contracting).

Drittens: Der Vermieter baut auf eigene Kosten die Ladeinfrastruktur und/oder den Grundausbau dafür und vermietet die von ihm erstellte Infrastruktur dem Mieter. Der Vermieter hat dabei die Wahl, dem Mieter die Grundinstallation und die Ladestation zu vermieten oder nur die Grundinstallation zu vermieten und dem Mieter eine Bewilligung für die Ladestation im Mieterausbau zu erteilen oder die Ladestation vom Contractor anbieten zu lassen. Soweit der Vermieter die Ladeinfrastruktur selbst finanziert, ist er zu einer Mietzinserhöhung berechtigt. ■



*STEFANIE HAUSMANN

Die Autorin ist Rechtsanwältin bei Baur Hürlimann AG in Baden und Zürich, sowie Präsidentin der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT.



*CAROLE SCHENKEL

Die Autorin ist Rechtsanwältin bei Baur Hürlimann AG in Baden und Zürich.