

E-Ladestationen zu Wohnungen im Stockwerkeigentum

Die Nachfrage nach Elektrofahrzeugen nimmt zu und zuhause ist das Laden am bequemsten. Doch wie und wo kann ich eine Elektro ladestation installieren, wenn ich Eigentümerin oder Eigentümer einer Wohnung im Stockwerkeigentum bin?

Liegenschaften im Stockwerkeigentum verfügen üblicherweise über eine gemeinsame Einstellhalle für Fahrzeuge, die samt ihren Leitungen, Einrichtungen und Anschlüssen im Miteigentum der Stockwerkeigentümerschaft steht. Das Nutzungsrecht an einem einzelnen, meist nummerierten Parkplatz wird den Stockwerkeigentümern durch eine sogenannte Nutzungs- und Verwaltungsordnung eingeräumt. Das Recht sieht den Gebrauch des Parkplatzes zum Abstellen von Fahrzeugen vor, nicht aber für die selbständige Installation einer Ladestation, da gemeinschaftliche Teile betroffen sind.

Antrag an die Stockwerkeigentümerschaft

Für die Installation einer Ladestation braucht es deshalb zwingend einen Antrag an die Stockwerkeigentümergeinschaft. Je nachdem, ob der Einbau als «notwendig» oder nur als «nützlich» eingestuft ist, erfordert die Einwilligung einen reinen Mehrheitsentscheid der Miteigentümer («notwendig») oder einen Mehrheitsentscheid jener Eigentümer, die auch die Mehrheit des Wertes der Sache (Wertquote) auf sich vereinigen («nützlich»).

Vollständiger Beschluss fassen

Sinnvollerweise regelt der Beschluss zugleich auch die Art des Ladesystems, die Kostentragung der Errichtung, die Verantwortung für die Installation und Betrieb. Um den Antrag mit den zu vereinbarenden Abmachungen und Regelungen auszuarbeiten, empfiehlt es sich, eine Fachperson beizuziehen, die auch mit der Erstellung einer Offerte und eines technischen Berichts zu den vorhandenen Elektroinstallationen des Gebäudes – Hauptverteilanlage, Anschlussleistung und Kapazitätsgrenze der Leistung – beauftragt wird. Nach einem positiven Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft kann das entsprechende Ladesystem installiert werden.

Rechtliche Unterscheidung von «notwendig» vs. «nützlich»

- **Notwendig:** Bei einer «notwendigen Massnahme» wird die wachsende Bedeutung von Elektrofahrzeugen und die Erschliessung von Garagenplätzen mit Strom als eine zukunftsgerichtete Investition betrachtet, von der alle Wohnungseigentümer profitieren.
- **Nützlich:** Die Installation einer Ladestation stellt keine notwendige bauliche Massnahme zum Erhalt der Sache oder der Gebrauchsfähigkeit der Einstellhalle dar. Deshalb wird sie nach aktueller Lehrmeinung als nützliche Verbesserung der Gebrauchstauglichkeit qualifiziert.

(Stand: Januar 2022)

Ausnahmefall: Garagenboxen im Sonderrecht

Verfügt ein Mehrfamilienhaus über eine Einstellhalle mit räumlich geschlossenen Garagenboxen, die je einen eigenen Zugang haben, ist daran im Stockwerkeigentum in der Regel ein sogenanntes Sonderrecht eingeräumt worden. In diesem Fall ist es simpel, eine Ladevorrichtung zu installieren, da die jeweiligen Stockwerkeigentümer bzw. Inhaber des Sonderrechts die Garagenbox nach Belieben ausgestalten können. Sollten für die Installation der Ladestation bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen nötig sein, zum Beispiel das Ziehen von Leitungen, hat die Stockwerkeigentümerschaft die notwendigen Durchleitungen gegen volle Entschädigung grundsätzlich zu dulden.

Intelligente Ladesysteme sind zukunftsfähig

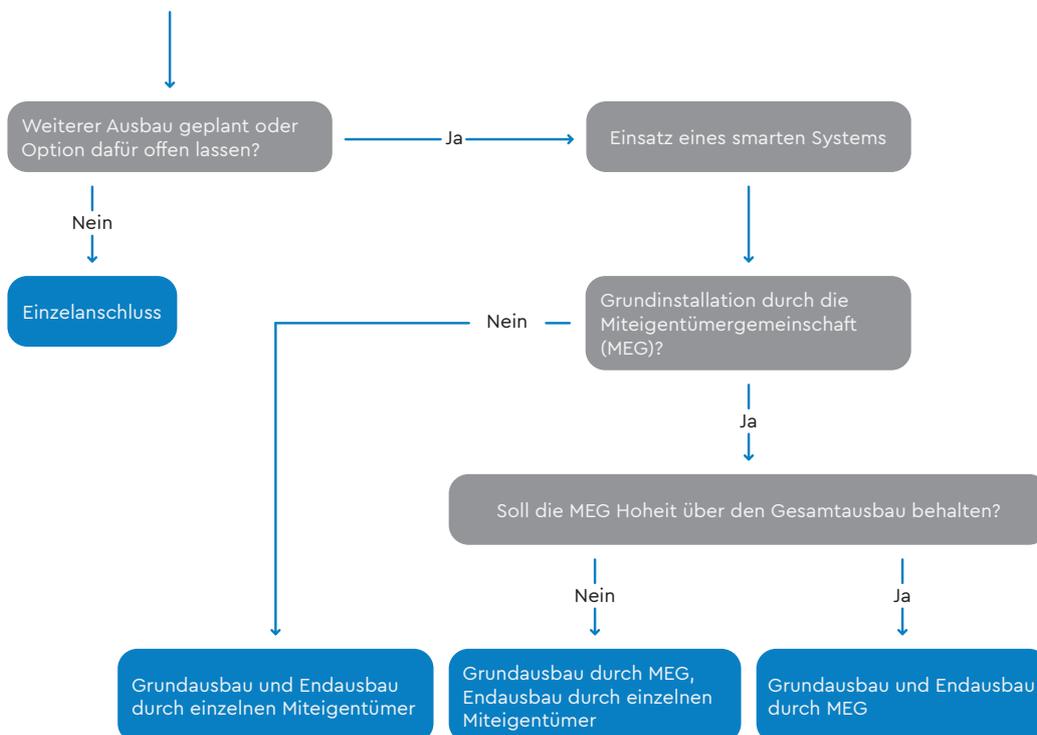
Da die Nutzung von Elektrofahrzeugen stark zunimmt und damit auch der Ausbau von Ladestationen, empfiehlt sich, direkt ein smartes Ladesystem mit Zuleitungsmöglichkeiten zu sämtlichen Garagenplätzen einzubauen. Dazu wird in der Einstellhalle eine Grundinstallation montiert. Weitere Stockwerkeigentümer können ihre Wallbox jederzeit anschliessen. Ohne Regelung durch ein smartes Lastmanagement können bereits einige wenige Ladestationen zu einer Überlast im Gebäude führen, vor allem wenn sie mit 11kW oder 22kW schnell laden. Zudem kann eine einfache Ladestation nachträglich nicht in eine intelligente Ladelösung mit einem dynamischen Lastmanagement eingebunden werden.

Überlast verhindern

Wir empfehlen, von Anfang an eine smarte Ladelösung mit einem Flachbandkabel, einem dynamischen Lastmanagement und intelligenten Ladestationen zu planen und zu installieren. Das dynamische Lastmanagement verhindert eine Überlast in der Liegenschaft und verteilt die gerade verfügbare Leistung an alle E-Fahrzeuge. Das Flachbandkabel erlaubt, nachträglich weitere Ladestationen einfach und kostengünstig in das System einzubinden. Mit einer solchen Grundinstallation ist die Stockwerkeigentümerschaft gut für das zukünftige Wachstum von E-Autos gerüstet und die Liegenschaft gewinnt an Wert.

Entscheidung der Stockwerkeigentümerschaft

Antrag eines Miteigentümers zur Einrichtung einer Ladestation

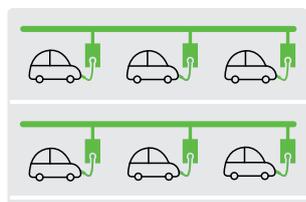


Kosten und Finanzierung klären

Es ist wichtig, die Kostentragung der Errichtung, die Verantwortung für den Betrieb und Unterhalt sowie die Betriebskosten der Ladestationen klar zu regeln. Folgende Szenarien sind möglich:

Szenario 1

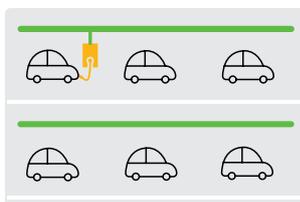
Die Stockwerkeigentümergeinschaft übernimmt den Grundausbau sowie den Endausbau zu den einzelnen Garagenplätzen und hat somit die Hoheit über die gesamte Ladeinfrastruktur.



 Stockwerkeigentümergeinschaft

Szenario 2

Die Stockwerkeigentümergeinschaft übernimmt und finanziert den Grundausbau und der antragstellende Stockwerkeigentümer ist für den Endausbau zu seinem Garagenplatz verantwortlich.

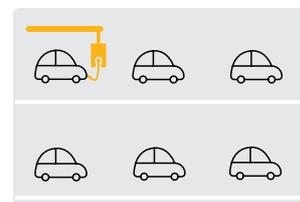


 Stockwerkeigentümergeinschaft

 Antragstellender Stockwerkeigentümer

Szenario 3

Der antragstellende Stockwerkeigentümer ist für den Grundausbau und den Endausbau zu seinem Garagenplatz verantwortlich und finanziert es vollumfänglich.



 Antragstellender Stockwerkeigentümer

Wenn eine Einzellösung, dann smart

Trotzdem ist es denkbar, dass ein einzelner Stockwerkeigentümer eine einzige Ladestation an den Zähler seiner Wohnung anschliesst, sobald er die Zustimmung der anderen Miteigentümer erhalten hat. Wenn die Miteigentümerschaft kein intelligentes Ladesystem mit Flachbandkabel und Lastmanagement finanzieren oder installieren möchte, kann es notwendig sein, mit einer Einzellösung zu starten (Szenario 3). Die Einzellösung muss auf jeden Fall eine intelligente Ladestation sein, die mit der künftigen Gesamtlösung kompatibel ist. Ansonsten ist eine nachträgliche Einbindung nicht gewährleistet. Nehmen Sie mit unseren Spezialisten Kontakt auf, um zu verhindern, dass die Einzelladestation vorzeitig abgeschrieben werden muss.

Lohnenswert: Unterzeichnen Sie eine gegenseitige [Vereinbarung zur Nutzung von Ladeinfrastruktur in der Parkgarage](#).

Intelligente Ladestationen rechnen den geladenen Strom individuell ab. Haben Sie eine hauseigene Photovoltaikanlage, können Sie sie mit der Ladestation verbinden und das Elektroauto sogar mit eigener Sonnenenergie laden.

Betrieb und Support sicherstellen

Bei der Wahl des intelligenten Ladesystems sollte die Miteigentümerschaft des Weiteren festlegen, wer für den Betrieb und Unterhalt sowie die Abrechnung zuständig ist. Für die Betriebskosten wird der Stromverbrauch der Ladestationen über individuelle Stromzähler oder das smarte System erfasst und auf die Nutzer verteilt. Damit kann eine benutzungsabhängige Kostenverteilung vorgenommen werden. Soll die Verwaltung diese Aufgabe übernehmen oder externer Dienstleister? Da die Ladeinfrastruktur mit zunehmender Ausbreitung von Elektrofahrzeugen ein kritischer Teil des Miteigentums wird, ist man gut beraten, rasch professionelle Strukturen zu schaffen und eine gute Verfügbarkeit des Supports sicherzustellen. Neben der klaren Regelung der Kosten und der Haftung ist es empfehlenswert, eine Versicherung für die Ladestationen abzuschliessen.



Gerne beraten wir Sie persönlich.

Sie erreichen uns werktags von 9.00 bis 17.00 Uhr unter 041 748 45 45 oder schreiben Sie uns an info@wwz.ch.

Wir schaffen einen Mehrwert für unsere Kundinnen und Kunden, Mitarbeitende, Aktionärinnen und Aktionären, die Umwelt, die Wirtschaft und die Gesellschaft in der Region Zug und darüber hinaus. Als Partnerin für Telekommunikation und Elektromobilität sind wir am Puls der Zeit. Wir vernetzen das Leben und liefern zuverlässig Energie und Trinkwasser.

Unsere Leistungen und Services sind nicht nur nützlich, sondern auch erneuerbar, regional und nachhaltig – seit mehr als 125 Jahren. Wir denken weiter, entwickeln innovative Lösungen und setzen uns aktiv für heute, morgen und kommende Generationen ein.

Die Zukunft der Mobilität ist elektrisch. Laden Sie Ihr Elektroauto bequem an unseren zukunftsfähigen Ladestationen im öffentlichen Raum, zu Hause und am Arbeitsplatz. Gemeinsam mit uns erreichen Sie Ihr Ziel.