

# Nachhaltig wohnen: Ladestationen für Elektroautos



Vor 10 Jahren präsentierte Tesla mit dem 'Model S' das erste Elektroauto der Oberklasse, das in Serie hergestellt wird. Andere Hersteller sind nachgezogen. Elektrofahrzeuge erobern nun zunehmend den Individualverkehr. Insbesondere für Berufspendler bietet sich eine neue Möglichkeit, den Arbeitsweg umweltschonend zu bewältigen. Die Bedürfnisse und Anforderungen aller Beteiligten sind, vor allem was die Infrastruktur anbelangt, vielfältig - die Lösungsansätze sind es ebenso.

In der Broschüre ['Anschluss finden - Elektromobilität und Infrastruktur'](#) findet man vor der Anschaffung eines Elektroautos wichtige Informationen zum Thema Infrastruktur. Fachleute verschiedener Organisationen und Verbände im Bereich der Elektromobilität haben die Broschüre verfasst.

Auch rechtlich gibt es betreffend Ladestationen zahlreiche Fragen zu klären. **Was ist, wenn ich mir als MieterIn ein Elektroauto anschaffen möchte**, in der Liegenschaft jedoch noch keine Ladestationen zur Verfügung stehen? Muss die Eigentümerschaft mir einen Anschluss zur Verfügung stellen?

Wer sich ein Elektroauto anschafft, tut auch als Mieter gut daran, zuerst die Frage der Lademöglichkeiten zu klären. Denn als MieterIn hat man kein Recht darauf, dass der Eigentümer bzw. die Verwaltung einen Parkplatz mit einer Ladestation ausrustet – es sei denn, dies wurde zu Beginn des Mietverhältnisses bereits ausdrücklich zugesichert. Bei immer mehr Neubauten wird bereits eine gewisse Anzahl von Parkplätzen mit Ladestation zugesichert. Ist dies nicht der Fall, so sollte man als MieterIn vor der Anschaffung des Elektroautos unbedingt das Gespräch mit der Vermieterschaft bzw. Verwaltung suchen. Sollte aus irgendeinem Grund das Einrichten einer Ladestation für die Vermieterschaft nicht in Frage kommen, so darf man die Ausrüstung des Parkplatzes nicht einfach auf eigene Kosten in Auftrag geben.

Auch bei der Ladestation gilt: Eine Änderung am Mietobjekt ist gemäss **Art. 260a OR** nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterschaft zulässig. Ist diese aber damit einverstanden, dass Sie auf eigene Kosten eine Ladestation errichten und erteilt Ihnen schriftlich die Zustimmung dazu, dann dürfen Sie dies selbstverständlich tun. Auch alle anderen gesetzlichen Bestimmungen zu Änderungen am Mietobjekt finden selbstverständlich hier ihre entsprechende Anwendung (Entschädigung für Mehrwert oder Rückbau bei Auszug). Auch hier vereinbart man am besten schon vor der Installation alles mit der Vermieterschaft – und zwar schriftlich.

Ist Ihre Vermieterschaft hingegen bereit, die Installation auf eigene Kosten vorzunehmen, wird die Parkplatzmiete üblicherweise höher ausfallen als bisher. Denn es handelt sich hierbei grundsätzlich um eine wertvermehrende Investition.

**Auch für Stockwerkeigentümer stellt sich die Frage nach dem Vorgehen bezüglich Ladestation.** Hierzu wird man auf der [Website des HEV](#) fündig:

Wer StockwerkeigentümerIn ist, hat im Normalfall einen Miteigentumsanteil an der Einstellhalle und kann das damit verbundene Parkfeld zum Abstellen von Fahrzeugen benutzen. Sowohl die Einstellhalle als auch alle Leitungen, Einrichtungen und Anschlüsse gehören der MEG. Der einzelne Eigentümer darf daher keine baulichen Massnahmen ohne vorgängige Zustimmung der Versammlung der Miteigentümer vornehmen. Dies gilt auch für das Einrichten einer Ladestation für Elektrofahrzeuge. Will ein Miteigentümer eine Ladestation für ein Elektrofahrzeug auf seinem Parkfeld einrichten, muss zuerst ein Antrag an die MEG-Versammlung formuliert und zur Traktandierung an die Verwaltung der MEG gesendet werden.

Es ist ratsam für die Gemeinschaft, vorab einen Elektrofachmann beizuziehen (Gebäudeelektriker/Installateur von E-Ladestationen). Dieser kann mit der Erstellung einer Offerte und eines technischen Berichts zu den vorhandenen Elektroinstallationen des Gebäudes – Hauptverteilanlage, Anschlussleistung und Kapazitätsgrenze der Leistung – beauftragt werden. Dieses Vorgehen verhindert, dass es später, wenn weitere Miteigentümer Ihren Abstellplatz mit einer Ladestation ausrüsten wollen, einen Systemkollaps, eine Ungleichbehandlung oder Streitigkeiten gibt.

Künftig dürfte der Bedarf an Ladestationen steigen. In den meisten Fällen empfiehlt es sich daher für Gemeinschaftsgaragen im Miteigentum, die Grundinfrastruktur für ein «smartes Ladesystem» und Lastmanagement durch die MEG zu erstellen und zu finanzieren – dies mit Blick auf zukünftige weitere Ladestationen.

Ein Merkblatt zum Vorgehen ist auch im [Shop des HEV](#) erhältlich.

Haben Sie Fragen zu einem mietrechtlichen Thema?

**Kontaktieren Sie uns.**

Wir freuen uns auf Sie!

**Zollinger Immobilien**

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)

Tel. 031 954 12 12