

*u<sup>b</sup>*

---

*b*  
**UNIVERSITÄT  
BERN**



VERBAND BERNISCHER NOTARE  
Rechtsberatung inklusive. Ihre Berner Notare.

---

ASSOCIATION DES NOTAIRES BERNOIS  
Conseil juridique inclu. Vos notaires bernois.

# Verkehrsfragen rund um das Stockwerkeigentum

Amédéo Wermelinger

# Plan

- I. Einleitung
- II. Nachhaltigkeit im Stockwerkeigentum allgemein
- III. Stockwerkeigentum und Verkehr
  - A. Mobilitätskonzept
  - B. Strassen und Weginfrastruktur
  - C. Parkieren
  - D. Elektromobilität
- IV. Folgerungen

# I. Einleitung/Literatur

DERUNGS MARCO, Die Umsetzung eines Photovoltaikvorhabens in einer bestehenden Überbauung – Ein Werkstattbericht, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2023, Wermelinger Amédéo (Hrsg.), Bern 2015, S. 103

MATTMANN STEFAN, Fotovoltaik und Zusammenschluss zum Eigenverbrauch im Stockwerkeigentum, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2023, Wermelinger Amédéo (Hrsg.), Bern 2023, S. 131

SEVHONKIAN NAÏRI/WERMELINGER NOÉMIE, La PPE et le développement durable, in PPE 2023, Bohnet François/Carron Blaise/Wermelinger Amédéo (Hrsg.), Neuenburg 2023, S. 77

# I. Einleitung/Literatur

SIFONIOS DAVID, Le déploiement des bornes de recharge pour véhicules électriques, in: Jusletter vom 28. Oktober 2024

SIFONIOS DAVID, Le regroupement dans le cadre de la consommation propre et la PPE, in PPE 2023, Bohnet François/Carron Blaise/Wermelinger Amédéo (Hrsg.), Neuenburg 2023, S. 129

Swiss eMobility/SVIT/HEV Schweiz, Ladeinfrastruktur im Stockwerkeigentum, Ein Leitfaden für Eigentümerschaften und Verwaltungen, [https://www.swiss-emobility.ch/de/Publikationen/2023-08-29\\_LadenPunkt\\_Leitfaden-Stockwerkeigentum\\_DE.pdf](https://www.swiss-emobility.ch/de/Publikationen/2023-08-29_LadenPunkt_Leitfaden-Stockwerkeigentum_DE.pdf)

# I. Einleitung/Literatur

WOLF STEPHAN/GABRIEL GIERINA, Die Reform des deutschen Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zur Förderung der Elektromobilität – ein Wegweiser für eine Reform des schweizerischen Stockwerkeigentumsrechts?, in 100 Jahre Festschrift, Verband Solothurnischer Notare (Hrsg.), Solothurn 2022, S. 209

ZURFLÜH CHRISTOPH, Das Mobilitätskonzept und das Stockwerkeigentum, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2023, Wermelinger Amédéo (Hrsg.), Bern 2023, S. 91

# I. Einleitung/Thematik

- Nachhaltigkeit und Umweltschutz = intensiv diskutierte Themen in unserer Gesellschaft
- Klimanotstand trifft die Menschheit mit geballter Wucht im Rahmen von verschiedenen Umweltkatastrophen
- Gebäude verursachen in der Schweiz einen erheblichen Teil des Treibhausgaseffektes
- Die Frage der Nachhaltigkeit des Stockwerkeigentums kann nur grob und spezifisch zum Verkehr allgemein behandelt werden

# I. Einleitung/Problematik

- Problem heute: Es gibt ziemlich starke politische Tendenzen im In- und vor allem im Ausland (ganz im Westen...), welche die Problematik der Nachhaltigkeit klein reden wollen...
- Etwas scheint zumindest klar zu sein: Stockwerkeigentum und Verkehr scheint auf den ersten Blick ein Paradoxon zu sein...
- Vorliegend soll das Gegenteil bewiesen werden, wobei nur die wichtigsten Aussagen mündlich vorgetragen werden
- Für den Rest wird auf den schriftlichen Beitrag verwiesen

„Die reinste Form des Wahnsinns ist es,  
alles beim Alten zu lassen  
und gleichzeitig zu hoffen,  
dass sich etwas ändert.“

Albert Einstein

# II. Nachhaltigkeit / StWE allgemein

Art. 73 BV «Nachhaltigkeit» : «Bund und Kantone streben ein auf Dauer ausgewogenes Verhältnis zwischen der Natur und ihrer Erneuerungsfähigkeit einerseits und ihrer Beanspruchung durch den Menschen andererseits an.»

Nachfolgend folgende Ausprägungen der Nachhaltigkeit:

- Flächenbedarf von Stockwerkeigentum (A)
- innere Verdichtung und Stockwerkeigentum (B)
- Heizung und Stockwerkeigentum (C)
- Sonnenenergie und Stockwerkeigentum (D)

# II.A Flächenbedarf

- Der Boden ist eine nicht erweiterbare Ressource der Natur
- Art. 1 Abs. 1 RPG: Bund, Kantone und Gemeinden sorgen für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden
- Massnahmen, welche die Siedlungsentwicklung nach innen lenken, sollen gefördert werden (Art. 1 Abs. 2 Bst. abis RPG)
- Es sollen kompakte Siedlungen (Art. 1 Abs. 2 Bst. b RPG) geschaffen werden

# II.A Flächenbedarf

- A priori hilft das Stockwerkeigentum, die Ziele des RPG zu erreichen (Eigentum und Verdichtung)
- Statistik widerspricht: Wohnungen im Stockwerkeigentum brauchen mehr Fläche als jene in Miete oder Genossenschaft
- Allerdings Stockwerkeigentum oft = moderner Wohnungsbau mit positiven technischen Entwicklungen im Umweltbereich (Minergie-Modell, Photovoltaik, usw.)
- Das Gesamtbild weist wohl auf, dass zwar mehr Fläche aber bei nachhaltiger Bauweise gebraucht wird...

# II.B Innere Verdichtung

- Das Ziel der inneren Verdichtung ist sehr wichtig und kann bis zu einer Enteignung bauunwilliger Eigentümer führen (Art. 15a RPG)
- Innere Verdichtung = Erhöhung des bestehenden Bauvolumens
- Im Stockwerkeigentum = regelmässig Abänderung Begründungsakt (neue Stockwerkanteile)
- In der Regel: Einstimmigkeit, öffentliche Beurkundung, Grundbucheintrag

# II.B Innere Verdichtung

- Zwickmühle: öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Nutzung Baupotential versus privatrechtliche Einstimmigkeit
- Stockwerkeigentum ist tendenziell verdichtungsfeindlich!
- Kann aber zum Bumerang werden...

„Wir leben in einem gefährlichen Zeitalter.  
Der Mensch beherrscht die Natur,  
bevor er gelernt hat,  
sich selbst zu beherrschen.“

Albert Schweitzer

# II.C Heizung

- Heizung oft grösster Energiefresser des Gebäudes
- Ausnahme: Minergie und Minergie+
- Vielzahl von Lösungen, zB:
  - Elektro-/ Öl-/ Gasheizungen = OUT
  - Wärmepumpen (Luft/Wasser, Luft/Luft, Sole/Wasser, Wasser/Wasser)
  - Holzfeuerung (Pellet)
  - thermische Solaranlagen
  - Erdsondenheizungen
  - Wärmeverbund, Fernheizung (contracting)

# II.C Heizung

- Heizungersatz = sorgfältige Planung
- Vergleich = optimales Heizsystem für das Stockwerkeigentum
- Aber auch Kosten/Nutzen-Vergleich: Achtung! Lebenszykluskosten und nicht nur Investitionskosten
- Viele Unbekannte = vernünftige Annahmen (Transparenz bei mathematischen Modellen und bei Annahmen)
- Vermeiden von Manipulation...

# II.C Heizung

Je nach Systementscheid = viele Beschlüsse, zB:

- Beschluss Planungsaufwand = gewöhnliche oder wichtigere Verwaltungshandlung, je nach Kosten (Art. 647a f. ZGB)
- Per se Heizungsersatz = notwendige bauliche Massnahme (Art. 647c ZGB) = einfaches Mehr, ABER: verfrühter Ersatz (zV zur Nachhaltigkeit) kann eine nützliche oder gar luxuriöse Massnahme im Sinne des Gesetzes sein (Art. 647d f. ZGB). Dito Systemwahl...
- Anschluss Wärmeverbund = separater Beschluss. Verzicht auf eigene Produktion = wichtigere Verwaltungshandlung (Art. 647b ZGB) oder gar Zweckänderung eines gemeinschaftlichen Teils (Art. 648 Abs. 2 ZGB)?

# II.C Heizung

- Begründung beschränktes dingliches Recht zulasten oder zugunsten des Stammgrundstückes (zB Leitungsdienstbarkeit, Mitbenützungsrecht an der Heizung, Grundlast) = Verfügung = Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümerinnen (Art. 648 Abs. 2 ZGB)
- Verlegung des Heizungsraumes vom Erdgeschoss in das Untergeschoss: gemäss Bundesgericht aufgrund Änderung Begründungsakt = Einstimmigkeit
- Usw.

# II.C Heizung

- Finanzierung: Ersatz Heizung = hohe Kosten
- Subventionen?
- Erneuerungsfond?
- Beiträge der Stockwerkeigentümer? Quid wenn Altersstruktur keine Darlehen mehr an die Stockwerkeigentümer ermöglicht?
- Bankendarlehen? Manchmal gewährt Bank es der Gemeinschaft, wenn es um nachhaltige Lösung geht. Beispiel: Walliser Kantonalbank

# II.D Solarenergie

## Einleitung

- Wir sprechen nur von Solarstrom und nicht von Solarthermie
- Potential für Photovoltaik auf Schweizer Dächer ist erheblich
- Z.B. Solarpotentialkataster des Kantons Luzern
- Fragestellung des Eigenverbrauchs (Begründung ZEV) und der Netzeinspeisung näher untersuchen
- Revision verschiedener Verordnungen, namentlich der Energieverordnung (21. Februar 2024 Vernehmlassungsvorlage): «virtuelle ZEV» (intelligente Messsysteme)

# II.D Solarenergie

## Beschlüsse

- Allfälliger Planungsaufwand muss oft separat und für sich beschlossen werden (Art. 647a f. ZGB)
- Per se keine notwendige bauliche Massnahme, ABER kann es sein, wenn Obligatorium im kantonalen Recht verankert ist (z.B. Genf) = Art. 647c ZGB
- Ansonsten nützliche oder gar luxuriöse bauliche Massnahme (Art. 647d f. ZGB)
- Bei ZEV =Anpassung Reglement (Art. 712g Abs. 3 ZGB)

# II.D Solarenergie

- Aber jeder Stockwerkeigentümer kann entscheiden, dem ZEV nicht beizutreten! (Art. 13 Abs. 1 StromVG); Situationen, in welchen nicht alle Stockwerkeigentümer zum ZEV gehören
- Dienstbarkeit erforderlich (z.B. für Leitung, Wegrecht usw.)? = Verfügungshandlung = Zustimmung aller Stockwerkeigentümer (Art. 648 Abs. 2 ZGB)

# Zitat III

„Die Welt hat genug für jedermanns Bedürfnisse,  
aber nicht für jedermanns Gier.“

Mahatma Gandhi

# III. Stockwerkeigentum und Verkehr

*u<sup>b</sup>*

 VERBAND BERNISCHER NOTARE  
Rechtsberatung inklusive. Ihre Berner Notare.  
ASSOCIATION DES NOTAIRES BERNOIS  
Conseil juridique inclu. Vos notaires bernois.

Weitgehend von privatrechtlicher Seite her betrachtet, aber auch öffentlich-rechtliche Themen werden angesprochen:

- Mobilitätskonzepte (A)
- Strassenerschliessung (Stammparzelle oder Drittgrundstück; B)
- Infrastruktur für das Parkieren von Autos und anderen Fahrzeugen (C)
- Elektromobilität von Autos, bzw. von weiteren Fahrzeugen (D)

# III.A Mobilitätskonzepte

## Einleitung

- Stockwerkeigentum = Immobilie: wieso Mobilitätskonzept?
- Kann relevantes Verkehrsaufkommen auslösen
- Gedanken zur Mobilität erforderlich (Raumplanungsrecht)
- Bestehende Engpässe bei der Infrastruktur zu Hauptverkehrszeiten
- weiterer Ausbau Verkehrsinfrastruktur politisch problematisch
- Mobilitätsstrategie = effiziente Verkehrsmittel (öV, Langsamverkehr, usw.) fördern
- hier nicht Konzeption kantonal, sondern auf Ebene Grundstück

# III.A Mobilitätskonzepte

## Inhalt / Anlass

- Mobilitätskonzept = mehrere aufeinander abgestimmte Massnahmen zur Abstimmung des durch die Bauten erzeugten Quell-Ziel-Verkehrs auf die Kapazitäten des Strassennetzes, des öV sowie den Fuss- und Veloverkehr, um möglichst Kapazitätsengpässe zu vermeiden und Umweltbelastungen (Luft, Lärm) zu reduzieren
- Grobkalkulation der Investitionskosten und der Betriebskosten
- Parkplatzbedarf Auto, Motorräder, Velo, Spezialfahrzeuge
- künftige Verkehrsaufkommen aufzeigen
- Monitoring und Controlling

# III.A Mobilitätskonzepte

## Vorgehen

Schritt und Ziel

<p><b>1   Strategie Mobilität</b></p> <p>Festlegung Strategie meist im Rahmen von Bebauungs- oder Gestaltungsplänen sowie Skizzen</p>	<p><b>2   Wettbewerb</b></p> <p>Bereitstellung von Eckwerten für Wettbewerb Studienauftrag oder Machbarkeitsstudie</p>	<p><b>3   Mobilitätskonzept</b></p> <p>Erarbeitung Konzept auf Basis der Strategie als Beilage beispielsweise für die Baueingabe</p>	<p><b>4   Vorbereitung Betrieb</b></p> <p>Umsetzung Massnahmen aus Mobilitätskonzept und Start Kommunikation mit Vermarktung</p>	<p><b>5   Betrieb mit Monitoring</b></p> <p>Sicherstellung Betrieb der Mobilitätsangebote sowie Erhebung Daten und Justierung der Massnahmen</p>
---	--	--	--	--

Aufgabe Eigentümerschaft

<ul style="list-style-type: none"> <li>– Festlegung Strategie</li> <li>– Festlegung Ansatz Parkierung (autofrei, autoarm, 1 PP /Whg usw.)</li> <li>– Entwurf Massnahmen inkl. Skizze Verortung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Prüfung Vorgaben (Fahrtenmodell, max. Parkierung, usw.)</li> <li>– Erstellung Entwurf Zielbild, Stossrichtungen und grober Flächenbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verbindliche Festlegung Massnahmen</li> <li>– Abgleich mit Bauprojekt</li> <li>– Nachweise Parkierung und Verkehrsaufkommen</li> <li>– Abschätzung Kosten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Massnahmen im Ausführungsprojekt umsetzen</li> <li>– Definition Produkte und Anbieter</li> <li>– Abschluss Verträge mit Betreiber</li> <li>– Vorbereitung Kommunikation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Begleitung Betrieb Mobilitätsangebote</li> <li>– Datenerhebung und Erstellung Monitoring</li> <li>– Datenauskunft gegenüber Behörden</li> <li>– Allenfalls Justierung der Massnahmen</li> </ul>
---	--	---	---	--

Aufgabe Behörden

<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bekanntgabe Vorgaben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Rückmeldung Strategie und Eckwerte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bewilligung Mobilitätskonzept mit Auflagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kontrolle Umsetzung Massnahmen gemäss Bewilligung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Beurteilung Monitoring mit allfälliger Verfügung</li> </ul>
--	--	--	---	--

**Quelle:** Schritte bei der Erstellung von Mobilitätskonzepten (Trafiko AG, in Zurflüh, S. 96)

# III.A Mobilitätskonzepte

## Verbindlichkeit / Umsetzung

- Mobilitätskonzept in der Regel verbindlich für Bauherrn
- beim Stockwerkeigentum Massnahmen wie die Deckung eines allfälligen Betriebsdefizites (z.B. Betrieb von Car- oder Bikesharing) speziell regeln (z.B. Reglement)
- Art. 712h Abs. 3 ZGB in der Regel keine Anwendung
- Flächen für die Mobilität = gemeinschaftliche Teile des Stockwerkeigentums (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 1 i.V.m. Art. 712m Abs. 2 Ziff. 3 ZGB)
- Marketingmassnahme = «Ökoquartier»

# Zitat IV

„Die Natur würde das Aussterben des Menschen überleben  
und würde sich gut fortsetzen,  
aber die menschliche Kultur, die Menschen,  
können ohne Natur nicht überleben.“

Henry Ford

# III.B Strassen und Wege

- auf dem Grundstück des Stockwerkeigentums = zwingend gemeinschaftlich (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 1 ZGB; «Binnenverkehr»)
- Stammgrundstück manchmal auch mit einer Wegdienstbarkeit belastet (Dritten dürfen auf dem Grundstück zirkulieren)
- **Drittflächen und Dienstbarkeiten:** Grunddienstbarkeit zugunsten der Stammparzelle und zulasten eines Nachbargrundstücks (ABER: nicht die Gemeinschaft aktivlegitimiert für Prozesse zur Ausübungsbefugnis, sondern oft die einzelnen Stockwerkeigentümer). Aktiv-/Passivlegitimation bei Dienstbarkeiten situativ und mit grosser Sorgfalt analysieren

# III.B Strassen und Wege

- Arealüberbauungen = oft «kollektive» Zirkulationsflächen = unselbstständiges Miteigentum (Art. 655a Abs. 2 ZGB)
- Zusammenlegung diverser Anlagen, damit das Areal funktionieren kann (Spielplätze, Besucherparkplätze, unterirdische Einstellhalle, usw.)
- Hauptgrundstück und unselbstständiges Grundstück bzw. Anmerkungsgrundstück (Art. 655a ZGB sowie Art. 95 Abs. 1 GBV)
- Funktionelle Subordination zwischen dem unselbstständigen und dem Hauptgrundstück
- Unselbstständiges Miteigentum hebt das Vorkaufsrecht auf, sowie Anspruch, die Auflösung des Miteigentums zu verlangen

# III.B Strassen und Wege

- Verwaltung unselbstständiges Miteigentum = Art. 647 ff. ZGB sowie Nutzungs- und Verwaltungsordnung (sehr wichtig!)
- Unselbstständiges Miteigentum = Zwangsgemeinschaft
- Frage Vertretung des Stockwerkeigentums in der Versammlung des unselbstständigen Miteigentums:
  - Verknüpfung mit dem Stammgrundstück = Gemeinschaft
  - Verknüpfung mit dem Stockwerkanteil = Stockwerkeigentümer
- Abänderung Verknüpfung = Einstimmigkeit; vgl. Art. 95 Abs. 2 GBV (auch für Austritt oder Aufhebung)

# III.C Parkieren

- Strassenverkehr setzt Parkiermöglichkeiten voraus
- Infrastruktur in der Regel sowohl im Aussenbereich des Stockwerkeigentums als auch im Gebäude (unterirdisch)
- Im Aussenbereich: reglementarische ausschliessliche Benützungrechte oder Dienstbarkeiten
- Autoeinstellplätze im Gebäudeinneren entweder für das Stockwerkeigentum oder in einer gemeinschaftlichen Anlage im Miteigentum der Parkplatzbenützer eines gesamten Areals

# III.C Parkieren

## Autoeinstellhalle für das Stockwerkeigentum allein

- Einstellhalle = gemeinschaftlicher Teil: oft reglementarische ausschliessliche Benützungsrechte (selten Dienstbarkeit)
- Einstellhalle = Stockwerkanteil:
  - Miteigentumsanteile (mit Benützungsrecht an einem Parkplatz) = subjektiv-dinglich mit Stockwerkanteilen verbunden oder nicht?
  - Fallweise Bedürfnisse klären; keine Patentlösung
  - Achtung: unselbstständiges Miteigentum kann nur einstimmig abgeändert werden
  - Selbstständiges Miteigentum mit oder ohne Vorkaufsrecht?

# III.C Parkieren

- Struktur des Miteigentums definieren: nur Stockwerkeigentümer als Miteigentümer oder auch Dritte?
- Nutzungs- und Verwaltungsordnung: regelt Benützung Parkplatz (Abänderung verlangt Zustimmung Berechtigter; Art. 647 Abs. 1 bis ZGB), Regelung der Organisation des Miteigentums, der Beschlussfassung und der Finanzierung. Abänderung per Mehrheitsbeschluss verankern
- Beschlüsse im eigenen Regelungsbereich: z.B. Anstrich der Autoparkplätze nicht hingegen Sanierung der undichten Decke
- Miteigentümergeinschaft = separates Teilnahme- und Stimmrecht im Stockwerkeigentum; muss sich intern organisieren

# III.C Parkieren

## Arealparking

Einstellhalle für Gesamtareal liegt oft auf mehreren Grundstücken; behindert wegen Akzessionsprinzip den einheitlichen Betrieb, den Unterhalt, die Sanierung und die Erneuerung. Lösung = ein einziger Eigentümer («Rampengrundstückmodell»):

- Grundstückteilung: Fläche der Einfahrt (Rampe) = abtrennen
- Begründung Überbaurecht (Art. 674 ZGB; Grunddienstbarkeit) zugunsten Eigentümer «Rampengrundstück» und zulasten Grundstücke, auf welchen die Autoeinstellhalle liegt
- Kleines «Rampengrundstück» in Miteigentum aufgeteilt
- Nutzungs- und Verwaltungsordnung für Miteigentum

# III.C Parkieren

## Weitere Verkehrsträger

- öV: Bus-, Tram- oder Zughaltestelle (bei grösseren Überbauungen)
- Park and Ride/Bike and Ride inkl. Betrieb (durch einen Verein und nicht durch die Gemeinschaft?)
- Quid Liegerad, Fahrrad mit Lastenträger, Tandem, Mountain-Bike, Rennrad, E-Bike, Kinderräder, Tretroller verschiedenster Ausprägung, Motorräder, Roller, E-Roller usw.?
- Muss fallweise überprüft werden, insbesondere dort, wo Extraausstattung erforderlich ist (Strom, Abschliessbarkeit, usw.)

„Unsere gemeinsame Mutter Natur  
zeigt ihren Kindern immer deutlicher,  
dass ihr der Geduldsfaden gerissen ist.“

Dalai Lama

# III.D Elektromobilität

## Ausbaustufen

Merkblatt SIA 2060 :

- Stufe A: Die Garage hat ein leeres Stromrohr
- Stufe B: Das Gebäude verfügt über einen genug dimensionierten Eingangskabel
- Stufe C1: Ausstattung **Garage** mit Stromkabeln; «Flachbandkabel»
- Stufe C2: Der **einzelne Parkplatz** verfügt über eine Stromversorgung
- Stufe D («Ready to charge»): Vollausbau der Ladestation

# III.D Elektromobilität

- Dimensionierung/ Kapazität der elektrischen Hausanlage überprüfen: Mit dem Energielieferanten klären, ob genug Ampere
- Oft Anzahl Ampere erhöhen (kostenintensiv)
- Erhöhung Kapazität softwaremässig reduzieren («smart-charging») = Energieverbrauch ausgeglichener ausgestalten
- Viele Kantone = keine Baubewilligung. Einbau Stromversorger zu melden (Art. 23 NIV). Anlage periodisch überprüfen (Art. 36 NIV).

## Qualifikation bauliche Massnahmen

- Einzelgaragenbox = Nebenraum = innere Ausgestaltung von Gebäudeteilen im Sonderrecht (Art. 712a Abs. 2 ZGB) ABER oft braucht es direkten Anschluss an die Stromzentrale; luxuriöse bauliche Massnahme im Partikularinteresse (Art. 647e ZGB)
- Ein Garagenplatz innerhalb der Autoeinstellhalle: meist auch Einbau Ladeinfrastruktur im Partikularinteresse (Art. 647e ZGB); Einbau vorläufig für einen Stockwerkeigentümer, aber Absicht Grundinfrastruktur für alle vorbereiten, allenfalls nützliche bauliche Massnahme (Art. 647d ZGB; Berechnung Mehrwert für das Stockwerkeigentum)

# III.D Elektromobilität

- Garagenplatz Autoeinstellhalle im gewöhnlichen Miteigentum: Beschluss Einbau der Ladestation am Parkplatz innerhalb der Miteigentümergeinschaft. Beschluss Anschluss an das allgemeine Stromsystem an der Versammlung Stockwerkeigentum. Falls nur Einzelinteresse = beide baulichen Massnahmen als luxuriös zu betrachten (Art. 647e ZGB)
- Ausstattung gesamte Autoeinstellhalle: Ausstattungsstufe D in der Regel – aus heutiger Sicht – nützliche bauliche Massnahme (Art. 647d ZGB) wenn Autoeinstellhalle gemeinschaftlich ist
- Notwendige bauliche Massnahme? Ja, falls künftig Ladeinfrastruktur-Obligatorium also gesetzlicher Ausstattungszwang

# III.D Elektromobilität

## Beschlüsse

- Baulichen Massnahme = Beschluss Art. 647c bis 647e ZGB bzw. Reglement
- Ausrüstung nur ein Autoeinstellplatz aber Vorbereitung für Ausrüstung aller Plätze: Voraussetzungen für die Nachrüstung («Einkaufspreis»); einfaches Mehr
- Strommanagement («smart-charging»); auch einfaches Mehr
- Technologie hinsichtlich der Strommessung und -fakturierung; ebenso einfaches Mehr

# III.D Elektromobilität

- Finanzierung bauliche Massnahme Erneuerungsfonds?
  - Keine Unterhalts- oder Ersatzmassnahmen! Steuerrecht!!
  - Autoeinstellhalle im Miteigentum: Investition Verkabelung Einstellhalle/ Investition Ladenstationen nicht Erneuerungsfonds Stockwerkeigentums zu belasten.
  - Falls Miteigentümergeinschaft «unterirdische Autoeinstellhalle» = Erneuerungsfonds, allenfalls Belastung OK
- Finanzierung Ladestationen in der Praxis oft Stockwerkeigentümern belastet; einfaches Mehr

# Zitat VI

„Ich glaube, dass Zukunft nur dann möglich sein wird,  
wenn wir lernen,  
auf Dinge, die machbar wären,  
zu verzichten, weil wir sie nicht brauchen.“

Günter Grass

# IV. Folgerungen

Verkehr/Mobilität als wichtiger Punkt der Planung/ Bewirtschaftung  
Stockwerkeigentum

Mobilität als zentrale Frage des Marketings

Einfache Fragen («Quorum für Einbau von Ladestationen?» oder  
«Genügt einfaches Mehr für Photovoltaik») erfordern erschreckend  
viele und nuancierte Analysen

Pedantische Juristen? Spätestens bei Anfechtung von Beschlüssen  
wird Juristerei wieder zentral; dann ist es zu spät zu bedauern, dass  
den rechtlichen Voraussetzungen nicht genügend Beachtung  
geschenkt wurde

**AW** Kanzlei am Bahnhof GmbH  
Amédéo Wermelinger

Prof. Dr. Amédéo Wermelinger, Rechtsanwalt

---

041 500 42 29

[info@kanzleiambahnhof.ch](mailto:info@kanzleiambahnhof.ch)

[www.kanzleiambahnhof.ch](http://www.kanzleiambahnhof.ch)

**Postadresse:**

**Amédéo Wermelinger**

**Fläckehof 40**

**6023 Rothenburg**