

Haus und Recht

Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Die steigende Beliebtheit von Elektrofahrzeugen macht sich auch in der Immobilienbewirtschaftung bemerkbar. Die Nachfrage nach geeigneten Ladestationen steigt, vor allem am Wohn- und am Arbeitsort, wo die Fahrzeuge am längsten stehen. Während sich der Eigentümer eines Einfamilienhauses lediglich mit den technischen Grundlagen auseinandersetzen muss, stellen sich für Vermieter zusätzliche Fragen.

Zählersystem wie bei Waschmaschinen

Generell müssen Ladestationen durch einen konzessionierten Elektriker erstellt werden. Bei der Installation ist darauf zu achten, dass jeder Anschluss über eine eigene Absicherung und einen Fehlerstromschutzschalter verfügt. Je nach Fahrzeug ist eine Spannung von 230 V oder 400 V notwendig, abgesichert mit 16 Ampere. Pro Vollauffüllung muss mit durchschnittlich ein bis fünf Franken Stromkosten gerechnet werden. Eine allgemein zugängliche (zentrale) Ladestation für mehrere Benutzer setzt voraus, dass im Freien oder in der Tiefgarage der Liegenschaft genügend Platz vorhanden ist. Am einfachsten ist es, die Ladestation auf einem bestehenden Parkfeld einzurichten. Empfehlenswert ist die Errichtung einer sogenannten Schnellladestation. Eine solche ermöglicht es, Ladevorgänge innert 20 bis 30 Minuten abzuschliessen. Mit einer Schliessvorrichtung kann verhindert werden, dass die Ladestation von Unberechtigten genutzt wird.

Als Nutzer einer allgemein zugänglichen Ladestation im Freien oder in einer Garage kommen die Mieter der betreffenden Liegenschaft, aber auch Anwohner oder Geschäftsleute aus der Nachbarschaft infrage. Das Nutzungsrecht der Ladestation ist dabei grundsätzlich unabhängig von bestehenden Mietverhältnissen zwischen dem Vermieter und den Nutzern der Ladestation. Empfehlenswert ist der Abschluss von «Nutzungsvereinbarungen» über die Modalitäten. Die Entschädigung für die Nutzung der Ladestation soll dem Investor die Verzinsung seiner Investition sowie die Amortisation und den Unterhalt von Parkfeld und Ladestation ermöglichen. Zudem sind die Energiekosten für die Ladevorgänge abzugelten. Um die Energiekosten direkt den Nutzern zuordnen zu können, wird mit Vorteil ein individuelles Zählersystem eingesetzt, analog dem Steckschlüssel für die Waschmaschine.

Höhere Miete für Mehrleistung

Statt einer allgemein zugänglichen Ladestation können vermietete Abstellplätze mit einer Ladestation ausgerüstet werden, wobei diese dem jeweiligen Mieter dieses Abstellplatzes zur ausschliesslichen Nutzung zur Verfügung steht. Dadurch lassen sich Auseinandersetzungen zwischen Nutzern beispielsweise wegen Wartezeiten vermeiden. Für individuell zugeteilte Ladestationen empfiehlt sich die Errichtung einer normalen Heimpladestation. Mit einer solchen kann im Gegensatz zur Schnellladestation der Akku in den Fahrzeugen geschont werden. Zudem ist das Aufladen über Nacht zu tieferen Stromkosten einfach möglich. Man kann die Steckdose natürlich auch zwischen zwei Parkfeldern placieren.

Der Mieter selbst darf eine Ladestation auf einem Mietparkplatz nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters errichten. Erteilt der Vermieter die Bewilligung, empfiehlt sich dringend, die Frage einer allfälligen Entschädigung bei Beendigung des Mietverhältnisses oder die Rückbaupflicht sowie die Leistung aller Betriebs- und Unterhaltskosten durch den Mieter in einer Nutzungsvereinbarung festzuhalten. Wird die Installation durch den Vermieter vorgenommen, stellt die Ausrüstung eines Abstellplatzes mit einer Ladestation eine Mehrleistung dar, die zu einer Mietzinserhöhung berechtigt. Steht die Parkplatzmiete in Zusammenhang mit einem Mietverhältnis betreffend einen Wohn- oder Geschäftsraum, so kann der Vermieter die Mietzinserhöhungen mit einem kantonal genehmigten Formular anzeigen. Ist nur ein Abstellplatz vermietet, empfiehlt sich der Abschluss eines neuen Mietvertrags oder eines schriftlichen Vertragszusatzes über das neue Nutzungsrecht und den Mietzins.

Aufbau eines landesweiten Netzes

Für öffentlich zugängliche Fahrzeugstandorte, wie Standplätze vor Einkaufszentren, Restaurants, Sportplätzen oder Hallenbädern, sind zum Aufladen während einer Kurzparkdauer Schnellladestationen sinnvoll. Das privat finanzierte Projekt «EVite» unter der Trägerschaft des Verbands «Swiss eMobility» hat den Aufbau eines landesweiten, öffentlich zugänglichen Schnellladenetzes für Elektrofahrzeuge lanciert.

Monika Sommer HEV Schweiz

Das Merkblatt «Einrichten von Ladestationen für Mieter» und eine Mustervereinbarung «Bewilligung zum Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge» lassen sich bestellen unter www.hev-shop.ch. Das Merkblatt «Anschluss finden - Elektromobilität und Infrastruktur» findet sich unter www.e-mobile.ch.