

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 94 (2019)  
**Heft:** 10: Energie  
  
**Rubrik:** Recht

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.10.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Ladestationen für E-Fahrzeuge

Das zunehmende Angebot von Elektroautos hat dazu geführt, dass Vermieter sich vermehrt mit dem Wunsch von Mieterinnen und Mietern nach einem Einbau von Ladestationen beschäftigen müssen. Sie können unterschiedlich damit umgehen.



**Thomas Elmiger, lic. iur.**  
Rechtsanwalt

**Telefonische  
Auskünfte:**  
044 360 28 42  
Mo-Do, 8.30-11.30 Uhr

Wünschen sich Mieterinnen und Mieter den Einbau einer Ladestation, muss sich der Vermieter genau überlegen, wie er vorgehen soll. Er kann grundsätzlich auf drei Arten reagieren; er kann

- den Einbau verweigern,
- den Einbau auf Wunsch eines einzelnen Mieters auf dessen Kosten genehmigen oder
- den Einbau auf Wunsch mehrerer Mieter auf Kosten des Vermieters genehmigen.

## Ablehnung der Mieteranfrage

Es steht dem Vermieter frei, dem Begehren um Errichtung einer Ladestation nicht zuzustimmen. Falls er die Installation genehmigt, muss die Zustimmung dazu schriftlich erteilt werden.<sup>1</sup> Der Mieter verletzt den Mietvertrag, wenn er ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters Änderungen an der Mietsache vornimmt.

## Ladestationinstallation eines einzelnen Mieters auf dessen Kosten

Wenn der Vermieter grundsätzlich mit dem Einbau einer einzelnen Ladestation für einen Mieter einverstanden ist, sie aber nicht selber einrichten möchte, kann er dem Mieter die schriftliche Zustimmung geben, damit dieser die Ladestation auf eigene Kosten fachgerecht errichten lassen kann.

Da die Ladestation fest mit dem Boden verbunden ist und sich nur mit einigem Aufwand trennen lässt, wird sie aufgrund des Akzessionsprinzips zum Bestandteil des Grundstücks des Vermieters.<sup>2</sup> Eine klare Regelung der vom Mieter zu tragenden Betriebs- und Unterhaltskosten der Ladestation ist demnach unabdingbar. Für die Ladestationen kommen verschie-

dene technische Spezialgesetze zur Anwendung.<sup>3</sup> Es ist deshalb angezeigt, die Arbeiten durch einen Fachmann ausführen zu lassen und den Mieter zu verpflichten, fachgerecht einen separaten Stromzähler installieren zu lassen.<sup>4</sup> Zudem muss unbedingt vorgängig abgeklärt werden, welche Ladestationen für welche Elektroautos geeignet sind.

Beim Mieterbau gibt es drei mögliche Optionen im Hinblick auf das Schicksal der Ladestation bei Mietende: Zunächst könnte beim Auszug ein Rückbau der Ladestation mit Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands vereinbart werden. Sodann wäre es möglich, die Ladestation nach Auszug des Mieters bestehen zu lassen, also keine Pflicht zum Rückbau beim Auszug vorzusehen. Hier besteht zudem die Möglichkeit, die Mehrwertentschädigung für die Ladestation wegzubedingen oder in einer Vereinbarung der Höhe nach festzulegen.<sup>5</sup> In der Praxis stellen auf der einen Seite die Bewilligung der Installation mit Rückbauverpflichtung und auf der anderen Seite die Bewilligung der Installation ohne Rückbauverpflichtung und ohne vermietetseitige Entschädigungspflicht die meistgewählten Varianten dar.

## Einbau auf Kosten des Vermieters mit Mietzinserhöhung

Wenn mehrere oder alle Mieter den Einbau einer Ladestation wünschen und der Vermieter selber bereit ist, diese bei den Abstellplätzen zu installieren, sind schriftliche Vereinbarungen mit allen Mietern aufgrund der zahlreichen oben genannten Vertragsvarianten nicht mehr praktikabel. In einem solchen Fall sollte der Vermieter den Einbau selber vornehmen und die anfallenden Kosten als wertvermehrende Investitionen auf die Mieter abwälzen. Dabei handelt es sich um eine zu 100 Prozent wertvermehrende Investition, da diese Einrichtung zuvor nicht bestand und für den Mieter eine erhebliche Komfortsteigerung darstellt, die zu einer Mietzinserhöhung berechtigt.<sup>6</sup>

Falls lediglich eine zentrale Ladestation eingebaut und von mehreren Mietern genutzt wird, sollte zudem eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen werden. In dieser werden die Modalitäten des Nutzungsrechts, die Entschädigung für die Nutzung der Ladestation und die Abrechnung des Stromverbrauchs geregelt. Die Verrechnung der Stromkosten ist regelungsbedürftig, weil sich die Aufladungen im dreistelligen Bereich bewegen können. Im Hinblick auf die Abrechnungsmodalitäten bestehen verschiedene Lösungen (Prepaidkarten, automatische Verrechnung nach Ablesung usw.).

## Fazit

Welches Vorgehen beim Einbau einer Ladestation geeignet ist, hängt von den Umständen ab, insbesondere davon, ob die Ladestation einem einzelnen Mieter oder der gesamten Mieterschaft zur Verfügung gestellt werden soll. Zu beachten ist auch, dass nicht jede Ladestation für jedes Elektroauto geeignet oder rund um die Uhr zugänglich ist. Eine Bedürfnisabklärung mit den Mietern ist deshalb unabdingbar. ■

1 Vgl. Art. 260a Abs. 1 OR

2 Vgl. Art. 642 Abs. 2 ZGB

3 Z.B. die Verordnung über die Niederspannungsinstallation (NIV; SR 734.27)

4 Allgemeine Information zur Installation können unter folgendem Link abgerufen werden: [www.ekz.ch/content/dam/ekz-internet/downloads/ratgeber-installation-ladesysteme-e-fahrzeuge.pdf](http://www.ekz.ch/content/dam/ekz-internet/downloads/ratgeber-installation-ladesysteme-e-fahrzeuge.pdf). Ladelösungen können unter folgendem Link abgerufen werden: [www.swisscharge.ch](http://www.swisscharge.ch)

5 Vgl. Art. 260a Abs. 2 und 3 OR

6 Vgl. Art. 269a lit.b OR sowie Art. 14 Abs. 1 VMWG