

Stockwerkeigentum und Energiewende

Im Zuge der Verabschiedung der Energiestrategie 2050 durch den Bundesrat ist die energetische Sanierung von Gebäuden zu einem brandaktuellen Thema geworden. Doch was passiert, wenn es sich beim Gebäude um Stockwerkeigentum handelt?

COSIMA TRABICHET-CASTAN & WOLFGANG MÜLLER

Seit ihrer Einführung in das Schweizerische Zivilgesetzbuch im Jahr 1965 hat die Institution des Stockwerkeigentums immer mehr an Bedeutung gewonnen. Die Rolle, die diese Stockwerkeigentümergeinschaften bei der Energiewende spielen können, ist deshalb nicht zu unterschätzen.

Allerdings sollte die Vorbereitungsphase dieser Arbeiten nicht zu kurz kommen, insbesondere auch aus rechtlicher Sicht. So muss der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft darauf achten, die Zustimmung der Stockwerkeigentümersammlung zu erhalten, und zwar gemäss den vom Gesetz und von der Nutzungs- und Verwaltungsordnung geforderten Mehrheiten.

Je nach Art der Arbeiten und insbesondere, wenn Energie-Contracting-Lösungen und/oder Eigenverbrauchsgemeinschaften in Betracht gezogen werden, wie zum Beispiel im Zusammenhang mit der Installation von Photovoltaikanlagen, müssen die entsprechenden Schritte sorgfältig geplant werden, um Probleme bei der Umsetzung zu ver-

meiden. Es kann sein, dass die gewählte Lösung die Begründung von Sondernutzungsrechten oder sogar dinglichen Rechten erfordert, so dass Entscheidungen getroffen werden müssen, die unterschiedlichen Mehrheitsregeln unterliegen. Wenn die Stockwerkeigentümergeinschaft die Gelegenheit nutzen möchte, im gleichen Zuge eine oder mehrere Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu installieren, müssen die damit verbundenen rechtlichen Auswirkungen ebenfalls sorgfältig geprüft werden. Ebenso sollten die finanziellen Aspekte (Finanzierung, Subventionen) sowie die steuerlichen Aspekte im Vorfeld gründlich abgeklärt werden.

In vielen Fällen ist daher eine Begleitung durch technische und rechtliche Spezialisten erforderlich, um die dauerhafte Umsetzung der geplanten Lösungen zu gewährleisten und Streitigkeiten innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft zu vermeiden.

Wolfgang Müller ist Partner bei MLL Legal (Zürich) und Cosima Trabichet-Castan ist Partnerin bei MLL Legal (Genf)



Bei der Installation einer Photovoltaikanlage müssen alle Schritte sorgfältig geplant werden.

ADOBE STOCK