

Betriebsabrechnung von Ladeinfrastrukturen in Miet- und Stockwerkeigentumsliegenschaften

Branchenempfehlung 05.24de, Anhang A, Version 1.0

Anhang zur Branchenempfehlung [«Ladeinfrastruktur in Mietobjekten – Ein Leitfaden für Eigentümerschaften und Verwaltungen»](#) bzw. [«Ladeinfrastruktur im Stockwerkeigentum – Ein Leitfaden für Eigentümerschaften und Verwaltungen»](#), Swiss eMobility / SVIT Schweiz / HEV Schweiz, 2023, erarbeitet in Zusammenarbeit mit der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB und der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT.

Vorbemerkung

Ziel dieses Merkblatts ist es, Bewirtschaftungen von Mietliegenschaften sowie Verwaltungen von Stockwerk- und Miteigentümergeinschaften einen Leitfaden für die transparente, rechtskonforme Abrechnung der Amortisationen sowie der Betriebskosten von Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge an die Hand zu geben.

Abkürzungen

EVU: Elektrizitätsversorgungsunternehmen

ME: Miteigentümer/in

MEG: Miteigentümergeinschaft

PP: Parkplatz, Parkplätze

STWE: Stockwerkeigentum, Stockwerkeigentümer/in

STWEG: Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

1. Abrechnung in Mietliegenschaften

Die nachfolgende Empfehlung (siehe Tabelle 1, Seite 2) geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- Die Investition zur Erstellung der Grundinstallation (SIA 2060: Ausbaustufe C1 «Power to garage» oder C2 «Power to parking» gemäss Branchenempfehlung

[«Ladeinfrastruktur in Mietobjekten – Ein Leitfaden für Eigentümerschaften und Verwaltungen»](#), Seite 39) erfolgt durch die Eigentümerschaft.

- Als Grundinstallation wird verstanden: Zuleitung sowie Unterverteilung E-Mobilität, Lastmanagement, Netzwerkkomponenten, Router für Internetzugang, Erschliessung der Parkplätze mit Flachbandkabel (zur Montage Rückplatte und Ladestation).
- Die Bereitstellung der Rückplatten erfolgt i. d. R. durch die Eigentümerschaft.
- Die Bereitstellung der Ladestationen (SIA 2060: Ausbaustufe D «Ready to charge») erfolgt entweder durch die Eigentümerschaft, oder sie wird durch die Mieterschaft auf eigene Kosten beschafft und nach den Vorgaben der Eigentümerschaft installiert (Variante 1 oder 2 gemäss Branchenempfehlung, Seite 21).
- Der Betrieb und Unterhalt der Ladeinfrastruktur (ausgenommen Ladestationen im Eigentum der Mieterschaft) obliegen der Eigentümerschaft bzw. der Bewirtschaftung (Merkblatt nicht anwendbar bei Investition und Betrieb durch Contractor).
- Die Betriebsabrechnung (Grundinstallation und einzelne Ladestation je Mieterschaft) erfolgt durch die Eigentümerschaft, die Bewirtschaftung oder einen Abrechnungsdienstleister.
- Die Amortisation der Grundinstallation und der Ladestationen richtet sich nach der Lebensdauertabelle gemäss Branchenempfehlung, Seite 31).
- Die detaillierten Kostenpositionen sind im Mietvertrag als Nebenkosten explizit erwähnt.

Tabelle 1: Investition, Amortisation, Abrechnung Betriebskosten Mietliegenschaften

	Kostentragung durch Eigentümerschaft	Mietzins/ Nebenkosten (alle PP Ausbaustufe C1 oder C2)	Mietzins/Nebenkosten (alle PP Ausbaustufe D)	Verbrauchsabhängige Kosten	Bemerkungen
Verteilschlüssel	effektiv	anteilig, pro PP	anteilig, pro PP	effektiv	
Investition Grundinstallation	●				Sämtliche Kosten bis Betriebsbereitschaft/Abnahme
Investition Rückplatte	●				Alternativ (selten): durch die Mieterschaft
Investition Ladestation	●				Alternativ: durch die Mieterschaft
Amortisation Grundinstallation		●			Amortisation der Investition der Eigentümerschaft zu 100% über den Mietzins gemäss Lebensdauertabelle
Amortisation Rückplatte/ Ladestation			●		Amortisation der Investition der Eigentümerschaft zu 100% über den Mietzins gemäss Lebensdauertabelle
Unterhalt/ Reparaturen der Grundinstallation	●				Unterhalt/Reparaturen sind nicht nebenkostenfähig.
Unterhalt/ Reparaturen Geräte	●				z. B. Steuerungskomponenten, Internetrouter, Ladestation. Unterhalt/Reparaturen sind nicht nebenkostenfähig. Alternativ: durch Mieterschaft gemäss vertraglicher Vereinbarung, sofern die Investition «Ladestation» durch die Mieterschaft erfolgte.
Ersatzinvestition, Erneuerung Grundinstallation und Ladestationen	●				
Internet-Abonnementsgebühren		●			Kosten können auf alle PP mit Grundinstallation umgelegt werden.
Grundgebühr EVU für Grundinstallation		●			Kosten können auf alle PP mit Grundinstallation umgelegt werden.
Energieverbrauch Grundinstallation		●			Stromverbrauch Steuerungs- und Internetkomponenten über Allgemestrom
Standby-Energieverbrauch Ladestationen			●		Differenz zw. Zählerverbrauch und Ladeenergie. Alternativ (selten): Direktanschluss an Wohnungszähler
Verwaltungskostenpauschale Bewirtschaftung		●			Kosten können auf alle PP mit Grundinstallation umgelegt werden.
Service-Dienstleister*		○	○	○	Je nach Preismodell des Dienstleisters (z. B. Grundgebühr alle PP mit Ausbaustufe C1/C2 oder D)
Ladeenergie				●	Nach effektivem Verbrauch entweder über Nebenkosten oder (selten) Direktanschluss an Wohnungszähler

● Empfehlung bzw. mietrechtliche Vorgabe ○ Aufteilung der Gebühren auf verschiedene Gruppen

* Je nach Dienstleister werden verschiedene Service-Pakete angeboten – von der Minimallösung mit Datenexport zur Abrechnung durch die Bewirtschaftung bis hin zum umfassenden Angebot mit Direktabrechnung (z. B. per Kreditkarte des Mieters) inkl. Inkasso, 24/7-Störungshotline, Monitoring, Updates usw.

2. Abrechnung in Miteigentümergeinschaften/ Stockwerkeigentümer- Gemeinschaften

Die nachfolgende Empfehlung (siehe Tabelle 2, Seite 4) geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- Die Investition zur Erstellung der Grundinstallation (SIA 2060: Ausbaustufe C1 «Power to garage» oder C2 «Power to parking» gemäss Branchenempfehlung [«Ladeinfrastruktur im Stockwerkeigentum – Ein Leitfaden für Eigentümerschaften und Verwaltungen»](#), Seite 46) wird durch die MEG/STWEG getätigt.
 - Als Grundinstallation wird verstanden: Zuleitung sowie Unterverteilung E-Mobilität, Lastmanagement, Netzwerkkomponenten, Router für Internetzugang, Erschliessung der Parkplätze mit Flachbandkabel (zur Montage Rückplatte und Ladestation).
 - Die Rückplatten werden entweder durch die MEG/STWEG bereitgestellt, oder sie werden durch die ME/STWE auf eigene Rechnung beschafft und installiert.
- Die Ladestationen (SIA 2060: Ausbaustufe D «Ready to charge») werden entweder durch die MEG/STWEG installiert und den ME/STWE weiterverrechnet, oder die Installation der Ladestationen erfolgt durch die ME/STWE auf eigene Rechnung.
 - Der Betrieb und Unterhalt der Grundinstallation inkl. Lastmanagement und Internetverbindung obliegt der MEG/STWEG (Merkblatt nicht anwendbar bei Investition und Betrieb durch Contractor).
 - Die Betriebsabrechnung (Grundinstallation und einzelne Ladestationen je ME/STWE) erfolgt durch die Verwaltung oder einen Service-Dienstleister.
 - Die Amortisation der Grundinstallation und der Ladestationen richtet sich nach der Lebensdauertabelle gemäss Branchenempfehlung, Seite 14.
 - Die durch die MEG/STWEG zu tragenden Kosten werden nach Massgabe der Einheiten (MEG) bzw. Wertquoten (STWEG) getragen. Vorbehalten bleibt eine anderslautenden Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung.

Herausgeber:

SVIT Schweiz
Greencity, Maneggstrasse 17
8041 Zürich
Telefon 044 434 78 88
info@svit.ch, www.svit.ch

Tabelle 2: Investition, Amortisation, Abrechnung Betriebskosten Miteigentum/Stockwerkeigentum

	Kostentragung durch MEG/STWEG (alle PP mit Ausbaustufe C1 oder C2)	Kostentragung durch MEG/STWEG (alle PP mit Ausbaustufe D)	Kostentragung durch ME/STWE (Ausbaustufe D)	Bemerkungen
Verteilschlüssel	anteilig, nach PP (MEG) oder Wertquote (STWEG)	anteilig, nach PP (MEG) oder Wertquote (STWEG)	effektiv, verbrauchsabhängig	
Investition Grundinstallation	●			Nach ordentlichem Verteilschlüssel vorbehältlich eines anderslautenden Beschlusses der MEG/STWEG
Investition Rückplatte/Ladestation		○	○	Entweder durch MEG/STWEG (Weiterverrechnung an ME/STWE) oder direkt durch ME/STWE
Unterhalt, Reparatur, Erneuerung Grundinstallation	●			Gemäss Beschluss MEG/STWEG
Unterhalt, Reparatur, Erneuerung Ladestation, Ersatz Rückplatte		○	○	Nach ordentlichem Verteilschlüssel vorbehältlich eines anderslautenden Beschlusses der MEG/STWEG
Internet-Abonnementsgebühren	●			Nach ordentlichem Verteilschlüssel vorbehältlich eines anderslautenden Beschlusses der MEG/STWEG
Grundgebühr EVU für Grundinstallation	●			Nach ordentlichem Verteilschlüssel vorbehältlich eines anderslautenden Beschlusses der MEG/STWEG
Energieverbrauch Grundinstallation	●			Nach ordentlichem Verteilschlüssel vorbehältlich eines anderslautenden Beschlusses der MEG/STWEG
Verwaltungsaufwendungen Betrieb Grundinstallation	●			Nach ordentlichem Verteilschlüssel vorbehältlich eines anderslautenden Beschlusses der MEG/STWEG
Verwaltungsaufwendungen Ladestationen		○	○	Rechnungstellung durch Verwaltung oder Service-Dienstleister*; Kostentragung entweder durch MEG/STWEG unter Weiterverrechnung an ME/STWE oder direkt durch ME/STWE
Standby-Energieverbrauch Ladestationen		○	○	Differenz zw. Zählerverbrauch und Ladeenergie; Kostentragung entweder durch MEG/STWEG unter Weiterverrechnung an ME/STWE (anteilig, vorbehältlich eines anderslautenden Beschlusses) oder direkt durch ME/STWE (falls effektiv messbar)
Ladeenergie		○	○	Kostentragung entweder durch MEG/STWEG unter Weiterverrechnung an ME/STWE oder direkt durch ME/STWE; Nach effektivem Verbrauch entweder über sep. Verbrauchsabrechnung oder (selten) Direktanschluss an Wohnungszähler

● Empfehlung ○ Alternative Kostentragung

* Je nach Dienstleister werden verschiedene Service-Pakete angeboten – von der Minimallösung mit Datenexport zur Abrechnung durch die Verwaltung bis hin zum umfassenden Angebot mit Direktabrechnung (z.B. per Kreditkarte des STWE/ME) inkl. Inkasso, 24/7-Störungshotline, Monitoring, Updates usw.