



Arten des Eigentums und Aufforderung zur periodischen Kontrolle

Wer ist aufzufordern?

Bei den Netzbetreiberinnen besteht gelegentlich Unklarheit darüber, an wen die Aufforderung zur periodischen Kontrolle von elektrischen Installationen zu richten ist. Die vorliegende Mitteilung soll den Netzbetreiberinnen als Hilfe zur korrekten Einleitung des Aufforderungsverfahrens dienen.

Nach Art. 36 in Verbindung mit dem Anhang der Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV; SR 734.27) müssen elektrische Installationen periodisch kontrolliert werden. Die Netzbetreiberin fordert den Eigentümer der zu kontrollierenden elektrischen Installation auf, die periodische Kontrolle durchzuführen und ihr den entsprechenden Sicherheitsnachweis zuzustellen. Reagiert der Eigentümer trotz Aufforderung und zweimaliger Mahnung nicht, überweist sie den Fall zur Durchsetzung dem Eidgenössischen Starkstrominspektorat ESTI (vgl. Art. 36 Abs. 1 und 3 NIV). Verantwortlich dafür, dass diese Kontrolle durchgeführt wird, ist der Eigentümer des Gebäudes, in welchem sich die zu kontrollierenden elektrischen Installationen befinden oder der von ihm bezeichnete Vertreter (vgl. Art. 5 Abs. 1 NIV). Ob der Eigentümer einen Vertreter bezeichnet hat, ergibt sich entweder aus dem Grundbuch oder aus einer Vollmacht oder einem Verwaltungsvertrag. Die Aufforderung, eine periodische Kontrolle durchführen zu lassen, ist damit grundsätzlich an den Eigentümer der betroffenen Liegenschaft zu richten (oder an seinen Vertreter).

Nicht immer ist aber klar, wer Eigentümer einer Liegenschaft ist. In vielen Fällen ist sodann nicht eine einzige Person Eigentümerin eines Gebäudes. Für eine korrekte Zustellung der Aufforderung muss die Netzbetreiberin deshalb vorerst die Eigentumsverhältnisse abklären. Diese sind aus dem Grundbuch ersichtlich.

Erfolgte die Zustellung der Aufforderung sowie der Mahnungen nicht an den Eigentümer (oder an den von ihm bezeichneten Vertreter) oder nicht an alle betroffenen Eigentümer, muss das Verfahren wiederholt werden. Befindet sich ein

Fall bereits beim ESTI, wird es den Fall an die Netzbetreiberin zurückweisen. Diese muss dann das Verfahren gegenüber allen betroffenen Eigentümern neu eröffnen, wodurch unnötig Zeit verloren geht. Diese Situation gilt es zu vermeiden.

Im Folgenden wird je nach Eigentumsverhältnissen aufgezeigt, an wen die Aufforderung zur periodischen Kontrolle zu richten ist.

Alleineigentum

Liegt ein Gebäude im Eigentum nur einer Person, stellt sich die Frage nach der korrekten Zustellung der Aufforderung zur periodischen Kontrolle nicht. Sie ist an den Alleineigentümer (oder den von ihm bezeichneten Vertreter) zu adressieren.

Miteigentum

Eine häufige Ausprägung des Eigentums in der Schweiz ist das Miteigentum (Art. 646 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]). Miteigentum bedeutet, dass mehrere Personen ein Gebäude gemeinsam in ihrem Eigentum haben und jeder über seinen Anteil frei verfügen kann. Liegen die elektrischen Installationen, die periodisch kontrolliert werden müssen, in einem Gebäude, das verschiedenen Miteigentümern gemeinsam gehört, genügt es, wenn die Aufforderung zur periodischen Kontrolle nur einem einzigen dieser Miteigentümer geschickt wird (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-705/2009 vom 31.05.2009).

Gesamteigentum

Gesamteigentum liegt vor, wenn mehrere Personen ein Gebäude kraft Gesetz oder Vertrag gemeinsam in ihrem Eigen-

tum haben und nur gemeinsam darüber verfügen können (Art. 652 ff. ZGB). Für elektrische Installationen, welche sich in einem Gebäude befinden, das in gemeinschaftlichem Eigentum liegt, sind daher alle Eigentümer einzeln zur periodischen Kontrolle aufzufordern.

Die wichtigsten Anwendungsfälle von Gesamteigentum sind die Erbengemeinschaft (Art. 602 ZGB) sowie die Personengesellschaften (einfache Gesellschaft [Art. 530 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts; OR; SR 220], Kollektiv- und Kommanditgesellschaft [Art. 552 ff. und Art. 594 ff. OR]).

Wurde ein Gebäude z.B. vererbt und die Erbschaft (noch) nicht verteilt, sind deshalb alle Erben einzeln aufzufordern, die periodische Kontrolle durchführen zu lassen.

Stockwerkeigentum

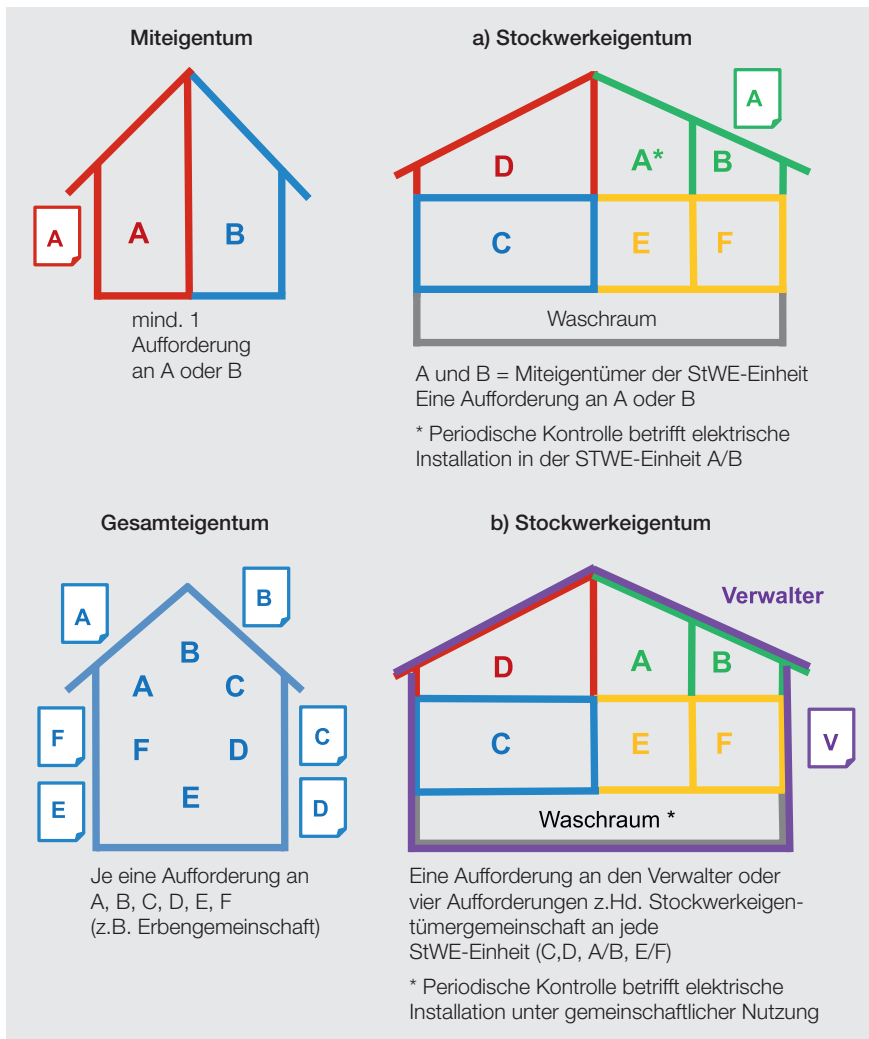
Stockwerkeigentum ist eine besondere Ausgestaltung von Miteigentum. Dem einzelnen Stockwerkeigentümer wird das Recht eingeräumt, bestimmte Räume der gemeinschaftlich genutzten Liegenschaft ausschliesslich zu benutzen (sog. Sonderrecht; Art. 712a ZGB). Der Eigentümer der jeweiligen Stockwerkeigentumseinheit ist für die in seinem Sonderrecht stehenden elektrischen Installationen verantwortlich (elektrische Installationen in der Wohneinheit, z.B. Dreizimmerwohnung).

Für die Sicherheit der elektrischen Installationen, die sich in denjenigen Räumen befinden, welche allen Stockwerkeigentümern dienen und unter der gemeinsamen Nutzungsbefugnis bleiben (vgl. Art. 712b Abs. 2 ZGB), ist die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer verantwortlich (z.B. elektrische Installationen für die Treppenhausbeleuchtung oder den Waschraum).

Für die Aufforderung zur periodischen Kontrolle ist deshalb zu unterscheiden:

Liegen die zu kontrollierenden elektrischen Installationen im Sonderrecht einer Stockwerkeigentumseinheit, ist deren Eigentümer aufzufordern, die Kontrolle durchführen zu lassen. Befindet sich die

svr



Beispiele korrekter Zustellung.

betroffene Einheit im Miteigentum mehrerer Stockwerkeigentümer, ist einer von ihnen zur Kontrolle aufzufordern. Liegt die Stockwerkeigentumseinheit im Gesamteigentum verschiedener Stockwerkeigentümer, müssen alle zur periodischen Kontrolle aufgefordert werden.

Betrifft die Kontrolle hingegen elektrische Installationen, welche sich in der gemeinschaftlichen Nutzungsbefugnis aller Stockwerkeigentümer befinden, ist die Aufforderung grundsätzlich an die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer zu richten und an jede Stockwerkeigentumseinheit zuzustellen (Bezeichnung als Stockwerkeigentümergeinschaft und Adresse des gemeinschaftlichen Grundstücks).

Eine Ausnahme hiervon besteht, wenn die Stockwerkeigentümergeinschaft einen Verwalter oder einen anderen Dritten als Vertreter bestellt hat (z.B. einen der Stockwerkeigentümer oder einen Anwalt). In diesem Fall kann die Aufforderung zur periodischen Kontrolle von in der gemeinschaftlichen Nutzungs-

befugnis liegenden elektrischen Installationen rechtsgültig an den Verwalter/Vertreter adressiert werden, und zwar entweder an dessen Wohnsitz oder an den Ort der gelegenen Sache (Objektadresse; vgl. Art. 712t Abs. 3 ZGB).

Ob die Stockwerkeigentümergeinschaft eine Verwaltung bestellt hat, ergibt sich entweder aus dem Grundbuch oder aus einem Verwaltungsvertrag oder einer Vollmacht. Falls im Grundbuch keine Verwaltung aufgeführt ist, kann die Netzbetreiberin bei einem Stockwerkeigentümer nachfragen, ob ein Verwaltungsverhältnis vorliegt und gegebenenfalls eine Kopie des Verwaltungsvertrages oder einer Vollmacht verlangen.

Nutzniessung

Hat der Eigentümer eines Grundstücks dieses mit einer Nutzniessung belastet, hat der Nutzniesser das Recht auf den Besitz, den Gebrauch und die Nutzung der Sache und besorgt deren Verwaltung (Art. 755 ZGB). Der Nutzniesser hat den vollen Genuss an der Sache

(vgl. Art. 745 ZGB). Deshalb kann eine Aufforderung zur periodischen Kontrolle an den Nutzniesser erfolgen. Sie ist aber auch wirksam, wenn sie stattdessen an den Eigentümer erfolgt. Eigentum und Nutzniessung ergeben sich aus dem Grundbuch. Die Netzbetreiberin kann daher wählen, wem sie die Aufforderung zukommen lassen will, was unter Umständen die Sache erleichtern kann, wenn z.B. der Eigentümer oder der Nutzniesser ihren Wohnsitz im Ausland haben. Dann kann sie diejenige Partei zur periodischen Kontrolle auffordern, welche in der Schweiz wohnt.

Besondere Fälle

Ist ein Gebäude mit verschiedenen Wohnungen, welche vermietet sind, im Eigentum mehrerer Miteigentümer, ist die Aufforderung zur periodischen Kontrolle wiederum an einen der Miteigentümer zu adressieren (siehe oben Miteigentum). Die Zustellung einer Aufforderung an einen/alle Mieter ist ungültig. Besteht eine Verwaltung, welche die Mietgeschäfte regelt, kann die Aufforderung grundsätzlich nur dann an sie erfolgen, wenn der Netzbetreiberin eine Kopie des Verwaltungsvertrages oder eine Vollmacht der Eigentümer zugunsten der Verwaltung vorliegt.

Haben sich Ladengeschäfte in einem Einkaufszentrum eingemietet und verfügt jedes dieser Ladengeschäfte über eine elektrische Installation, ist die Aufforderung an den Eigentümer des Einkaufszentrums, also des Gebäudes, zu richten. Denn durch den Einbau der elektrischen Installationen in das Objekt, werden diese zum Bestandteil des Gebäudes und fallen damit in das Eigentum des Hauseigentümers (sog. Akzessionsprinzip, vgl. Art. 642 ZGB).

Juristische Personen

Gesellschaften mit Rechtspersönlichkeit, sog. Körperschaften oder auch juristische Personen genannt, sind die Aktien-

Kontakt

Hauptsitz

Eidgenössisches Starkstrominspektorat ESTI
Luppmenstrasse 1, 8320 Fehraltorf
Tel. 044 956 12 12, Fax 044 956 12 22
info@esti.admin.ch, www.esti.admin.ch

Niederlassung

Eidgenössisches Starkstrominspektorat ESTI
Route de Montena 75, 1728 Rossens
Tel. 021 311 52 17, Fax 021 323 54 59
info@esti.admin.ch, www.esti.admin.ch



gesellschaft (Art. 620 ff. OR), die Kommanditaktiengesellschaft (Art. 764 ff. OR), die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Art. 772 ff. OR), die Genossenschaft (Art. 828 ff. OR) und der Verein (Art. 60 ff. ZGB). Sie sind an deren Sitz zur periodischen Kontrolle aufzufordern. Der Sitz ist aus dem Handelsregister ersichtlich (www.zefix.admin.ch). Vereine, die nicht im Handelsregister eingetragen sind, sind an ihrer Postadresse zur periodischen Kontrolle aufzufordern.

Praktischer Hinweis

Die Konsultation des Grundbuches und das Herausfinden der Adressen der Eigentümer, welche teilweise im Ausland leben, verursachen den Netzbetreiberinnen regelmässig erheblichen Aufwand und Kosten. Es ist daher der Netzbetreiberin überlassen, ob sie die Eigentumsverhältnisse vor der Aufforderung sowie der ersten Mahnung abklären will. Verzichtet sie vorerst auf eine Abklärung der Eigentumsverhältnisse und richtet sie die Aufforderung an die ihr bekannten Personen, wird sich wohl ein Teil der Fälle erledigen, ohne dass weitere Abklärungen erfolgen müssen. Die Netzbetreiberin nimmt dadurch jedoch in Kauf, dass sie das Verfahren bei fehlerhafter Zustellung der Aufforderung zur periodischen Kontrolle neu beginnen muss und eine Abklärung der Eigentumsverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt vornehmen muss. In jedem Fall ist eine Abklärung

Wer ist zur periodischen Kontrolle aufzufordern?		
Eigentumsverhältnis	Bemerkungen	Aufzufordernde Person(en)
Alleineigentum		Eigentümer oder sein Vertreter
Miteigentum		Ein Miteigentümer
Gesamteigentum	z.B. Erbengemeinschaft, einfache Gesellschaft, Kollektiv- und Kommanditgesellschaft	Alle Gesamteigentümer
Stockwerkeigentum		
Betroffen sind elektrische Installationen im Sonderrecht einer Stockwerkeigentumspartei (z.B. Wohnung)	Wohnung im Miteigentum mehrerer Stockwerkeigentümer:	Ein Miteigentümer der entsprechenden Wohnung
	Wohnung im Gesamteigentum mehrere Stockwerkeigentümer:	Alle Eigentümer der entsprechenden Wohnung
Betroffen sind elektrische Installationen unter gemeinschaftlicher Nutzungsbefugnis aller Stockwerkeigentümer (z.B. Treppenhausbeleuchtung; Waschraum)		Stockwerkeigentümergeinschaft (ein Exemplar an jede Stockwerkeigentumspartei an die Objektadresse)
	Falls ein Verwalter aus dem Grundbuch ersichtlich ist oder eine Kopie des Verwaltungsvertrages vorliegt:	Verwalter (an seiner Wohnadresse oder an die Objektadresse)
Eigentümerin ist eine juristische Person		Juristische Person (an ihrem Sitz)
Bei Nutzniesung		Eigentümer oder Nutzniesser

Zusammenfassung der anzuwendenden Regeln.

der Eigentumsverhältnisse durch die Netzbetreiberin vorzunehmen, bevor sie einen Fall dem ESTI zur Durchsetzung überweist (also spätestens bevor sie die zweite Mahnung zustellt; vgl. Art. 36 Abs. 3 NIV).

Art der Zustellung

Laut der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann nicht verlangt werden, dass die Aufforderungen zur periodischen Kontrolle per Einschreiben

verschickt werden, da es sich dabei um Massensendungen handelt (vgl. Urteil A-2460/2012 vom 28.1.2013 E. 5.6). Zu Beweis Zwecken ist jedoch zu empfehlen, mindestens die zweite Mahnung per Einschreiben zuzustellen. Hat der Eigentümer Wohnsitz im Ausland, sollte bereits die Aufforderung zur periodischen Kontrolle per Einschreiben versandt werden, am besten mit Empfangsschein.

Dario Marty, Geschäftsführer