



Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV)

## Fact-Sheet (43)

### **Periodische Kontrolle bei Handänderung (2)**

Stand 15.10.2010 – **aufgehoben per 1.5.2020**

#### **Frage:**

Bei Handänderungen von Objekten mit elektrischen Installationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode muss gemäss Ziffer 3 des Anhangs zur NIV eine periodische Kontrolle durchgeführt werden, wenn die letzte Kontrolle mehr als fünf Jahre zurückliegt. Gelegentlich ist unklar, was diesbezüglich bei der Veräusserung von Mit- oder Stockwerkeigentumsanteilen gilt.

- a) Werden Gebäude (z.B. Mehrfamilienhäuser) jeweils nur gesamthaft einer Kontrolle unterzogen, selbst wenn an den entsprechenden Liegenschaften beispielsweise Stockwerkeigentum besteht? Oder löst die Veräusserung einer Stockwerkeinheit gegebenenfalls ausschliesslich für die davon erfasste Stockwerkeinheit eine Kontrollpflicht aus?
- b) Wie wird bei Gebäuden mit verschiedenen Nutzungsarten, die einer ungleichen Kontrollperiode unterliegen, vorgegangen? Ist hier das Vorgehen allenfalls von den Eigentumsverhältnissen (Allein- oder Stockwerkeigentum) abhängig?
- c) Wie verhält es sich mit der Kontrollpflicht bei der Übertragung von gewöhnlichen Miteigentumsanteilen? Erstes Beispiel: A und B sind Miteigentümer eines Einfamilienhauses. A überträgt seinen hälftigen Anteil an B oder einen Dritten. Zweites Beispiel: C und D sind Miteigentümer eines Zweifamilienhauses mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung. C verkauft seinen Anteil – beinhaltend die ausschliessliche Nutzung einer der beiden Wohnungen – an D oder einen Dritten.

#### **Antwort:**

- a) Jede einzelne Stockwerkeinheit muss separat kontrolliert werden. Gemeinschaftliche Installationen sind alle 20 Jahre zu kontrollieren (via Verwaltung). Die Veräusserung einer Stockwerkeinheit löst die Kontrollpflicht aus, wenn in dieser Einheit in den vergangenen fünf Jahren keine Installationskontrolle mehr stattgefunden hat.
- b) Bei Gebäuden mit verschiedenen Nutzungsarten ist die Kontrollperiode je nach Nutzungsart verschieden. Grundlage für die Kontrolle ist das von der Netzbetreiberin zu führende Verzeichnis der von ihr versorgten elektrischen Installationen (siehe Art. 33 Abs. 4 NIV).  
Betreffend Handänderung siehe Antwort a).



- c) Die Veräusserung von Miteigentumsanteilen gilt nicht als Handänderung, die eine periodische Kontrolle gemäss Ziffer 3 des Anhangs zur NIV nach sich zieht. Beim Miteigentum ist nicht die Sache selbst, sondern die Ausübung des Eigentums daran geteilt. Der Miteigentumsanteil lässt sich nicht in natura an der Sache aufzeigen. Das Eigentumsrecht kann von jedem Miteigentümer zwar anteilmässig ausgeübt werden, jedoch nicht an einem vorfixierten, real ausgeschiedenen Teil der Sache. Erst die Veräusserung der gemeinschaftlichen Sache als Ganzes löst die Kontrollpflicht aus, wenn in den vergangenen fünf Jahren keine Installationskontrolle mehr stattgefunden hat.

aufgehoben per 1.5.2020