



9. März 2023

Investitions- und Betriebskosten für Ladestationen und deren Überwälzung

Kurzbericht zuhanden der UREK-S

22.061 s Revision des CO₂-Gesetzes nach 2024

1 Auftrag

Die UREK-S hat die Verwaltung am 12. Januar 2023 beauftragt darzustellen, welche Investitions- und Betriebskosten für energetische Massnahmen – inklusive Ladestationen – gemäss den geltenden rechtlichen Bestimmungen auf die Mieterschaft überwältzt werden können.

Die folgenden Ausführungen basieren auf dem Entwurf zum Postulatsbericht «Fossilfreien Verkehr bis 2050 ermöglichen»¹ (Kap. 5), in welchem unter anderem auch mietrechtliche Fragen in Zusammenhang mit Ladestationen abgehandelt werden.² Konkret werden die rechtlichen Aspekte bei der Installation von Ladeinfrastrukturen in Mehrparteiengebäuden analysiert. Der Postulatsbericht befindet sich derzeit noch in Ausarbeitung durch die Verwaltung und wird voraussichtlich im April 2023 vom Bundesrat verabschiedet.

Entsprechend dem Auftrag konzentrieren sich die vorliegenden Ausführungen auf die Installation einer Ladestation durch die *Vermieterschaft*. Änderungen durch die *Mieterschaft* werden nicht abgehandelt.

2 Einrichtung einer Ladestation durch die Vermieterschaft

Gemäss den geltenden mietrechtlichen Regeln im Obligationenrecht (OR)³ gibt es keinen Anspruch der Mieterschaft auf die Einrichtung einer Ladestation für ein Elektrofahrzeug. Im Unterschied zur Mieterschaft darf die Vermieterschaft ohne Einverständnis der Mietenden Änderungen an der Mietsache vornehmen. Erneuerungen und Änderungen müssen für die Mietenden zumutbar sein (Art. 260 Abs. 1 OR), dies wird bei einer Ladestation für ein Elektrofahrzeug in der Regel als gegeben betrachtet.⁴ Die Vermietenden haben grundsätzlich die Möglichkeit, die Kosten für die Ladestation auf die Mieterschaft zu überwälzen (vgl. Ziff. 3).

¹ Bericht des Bundesrates in Erfüllung der Postulate 20.4627 Grossen und 20.4640 Jauslin vom 17.12.2020 und 20.4694 Romano vom 18.12.2020.

² Am 19. März 2021 wurde die Motion 21.3371 Grossen «Mieterinnen und Mieter sollen Elektroautos laden können» eingereicht. Sie will den Bundesrat beauftragen, die gesetzlichen Grundlagen für einen Anspruch von Mietenden sowie Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer auf den Zugang zu einer Ladestation für Elektroautos zu schaffen. Der Bundesrat beantragt die Ablehnung der Motion, schlägt jedoch vor, im Rahmen des obengenannten Postulatsberichts auch allfällige rechtliche Anpassungen des Miet- und Stockwerkeigentümerrechts und deren Auswirkungen in Zusammenarbeit mit den involvierten Akteuren zu prüfen. Die Motion 21.3371 wurde im Rat noch nicht behandelt.

³ SR 220.

⁴ Die geltenden mietrechtlichen Regeln im OR erwähnen Ladeinfrastrukturen allerdings nicht ausdrücklich.

Vermietende können sich auch über den Mietvertrag selber zur Installation einer Ladestation verpflichten. Damit können die Mietenden die Installation bei Bedarf rechtlich durchzusetzen.

3 Überwälzung von Investitions- und Betriebskosten für Ladestationen

3.1 Mietzins

Die Kosten für eine Ladestation sowie für deren Einbau können auf die Mietenden übertragen werden: Erstellt die Vermieterschaft eine Grundinfrastruktur mit Lastmanagement und stattet die Parkfelder mit Ladestationen aus, stellt dies eine Mehrleistung dar, die zu einer Mietzinserhöhung berechtigt (Art. 269a bst. b OR in Verbindung mit Art. 14 Abs. 1 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen [VMWG]⁵). Als Mehrleistungen gemäss VMWG gelten unter anderem Investitionen, welche zu wertvermehrenden Verbesserungen führen, Vergrösserungen des Mietobjekts oder zusätzliche Nebenleistungen (Abs. 1), sowie bestimmte energetische Verbesserungen inklusive Massnahmen zum Einsatz von erneuerbaren Energien (Abs. 2 Bst. d).

Da die Mehrleistung unabhängig von der individuellen Nutzung ist, können die Kosten für die Installation und eventuell der Steuerung der ganzen Ladeinfrastruktur, inklusive Ladestationen auf sämtliche Mieterinnen und Mieter von Parkplätzen überwält werden.

Erhält die Vermieterschaft Förderbeträge, müssen diese vom Betrag der Mehrleistungen abgezogen werden (Art. 14 Abs. 3^{bis} VMWG).

Mietzinserhöhungen im obengenannten Zusammenhang dürfen nicht höher sein als der angemessene Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition (Art. 14 Abs. 4 VMWG).⁶

3.2 Nebenkosten

Zu den Nebenkosten gehören die tatsächlichen Aufwendungen der Vermieterschaft für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben (Art. 257b Abs. 1 OR).

Falls der Stromzähler der Ladestation nicht mit dem bereits bestehenden Zähler für die Wohnung des Mieters verbunden ist, muss der Vermieter die Stromkosten für das Laden des Fahrzeugs dem Mieter als Nebenkosten belasten.

Es ist jedoch nicht möglich, die Investitionen, welche für die *Installation* der Ladeinfrastruktur getätigt wurden, über die Nebenkosten weiter zu verrechnen, da die Anlagekosten unabhängig vom Gebrauch der Sache entstehen.⁷

Bei einem sogenannten «All-inclusive-Contracting», welches die bezogene Energie, die Verwaltung, den Abrechnungsservice sowie auch die Investition umfasst, können die Kosten somit nicht vollständig als Nebenkosten auf die Mieterschaft überwält werden. Die Kosten der Installation sowie gegebenenfalls der Steuerung sollten von der Vermieterschaft selber übernommen werden und können als Mehrleistung über den Mietzins weiter verrechnet werden.

⁵ SR 221.213.11

⁶ Da der Verzinsungsbedarfs der Investition mit der Abschreibung abnimmt ist als Zinssatz die Hälfte des massgeblichen Kapitalsatzes einzusetzen.

⁷ Das geltende Mietrecht kennt zwar Ausnahmen, bei denen Anlagekosten in die Nebenkostenabrechnung einfließen können. Dies ist jedoch nur bei besonderen Sachverhalten der Fall. Dazu gehören der Energiebezug von einer ausgelagerten Zentrale (Art. 6a VMWG), der Bezug von Elektrizität im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (Art. 6b VMWG) oder das Energiespar-Contracting (Artikel 6c VMWG). Bei Ladestationen ist eine vergleichbare Besonderheit nicht gegeben.

4 Kostenbeispiel

Wie die Mietzinserhöhung infolge von wertvermehrenden Investitionen oder anderen Mehrleistungen berechnet wird, legen weder Gesetz noch Verordnung im Detail fest. In der Praxis werden unterschiedliche Formeln bezüglich Unterhalt- und Verwaltungskosten, Amortisationsdauer und Zinsrate zur Festlegung der angemessenen Kapitalisierungssätze von Investitionen verwendet.

Ein Zahlenbeispiel, welches von Durchschnittskosten für die verschiedenen Teile der Ladeinfrastruktur wie Anpassung am Elektrotabelleau, Lastmanagement, Leitungsbau und Ladestation ausgeht, ergibt für eine Liegenschaft mit 20 Parkplätzen eine Mietzinserhöhung je Parkplatz im Bereich von 32 bis 78 Franken pro Monat. Dabei sind die Energiekosten nicht miteinberechnet. Die Beträge hängen unter anderem von den Annahmen bezüglich Lebensdauer, dem Unterhalt, Verwaltung und Risiko sowie der Berechnungsmethode ab, aber auch von den geschätzten Gesamtkosten für die Grundinstallation und die Ladestation, welche stark von den Förderungen und baulichen Gegebenheiten der Parkplätze abhängen. Förderbeiträge, entsprechend den Vorgaben von Kantonen/Gemeinden und dem Bund, müssten in diesem Zahlenbeispiel noch abgezogen werden. Sie können einen substantiellen Kostenanteil ausmachen und wären wie oben erläutert vom Vermieter weiterzugeben.