



25. April 2023

Kostenüberwälzung von Ladeinfrastruktur und energetischen Sanierungen

Bericht zuhanden der UREK-S

22.061 s Revision des CO₂-Gesetzes nach 2024

1 Auftrag

An ihrer Sitzung vom 20. März 2023 hat die UREK-S die Verwaltung gebeten, in einem Kurzbericht zu darzulegen:

- Welche Investitionen kann die Vermieterschaft generell (über Ladeinfrastruktur hinaus) der Mieterschaft überwälzen, insbesondere bei Gebäudesanierungen? Braucht es mietrechtliche Anpassungen, damit die Möglichkeit der Überwälzung gegeben ist? Allfälliger Anpassungsbedarf soll ausgewiesen werden.
- Welche Einspruchsmöglichkeiten haben Mieter und Stockwerkeigentümer betreffend die Überwälzung von Ladeinfrastruktur-Kosten?

2 Ausgangslage

Die Rechtslage in Bezug auf den Einbau von Ladeinfrastruktur durch die Vermieterschaft und die Kostenüberwälzung wurde im Bericht «Investitions- und Betriebskosten für Ladestationen und deren Überwälzung» 9. März 2023 an die UREK-S erläutert. Diese Ausführungen gelten grundsätzlich gleichermaßen für Ladeinfrastruktur wie auch für andere bauliche Änderungen im Mietrecht, etwa für energetische Sanierungen. Die rechtlichen Grundlagen sind ebenso das Obligationenrecht in Verbindung mit der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG).

Ergänzend zum Bericht vom 9. März 2023 lässt sich festhalten, dass bauliche Änderungen durch die Mieterschaft der schriftlichen Zustimmung der Vermieterschaft bedürfen.

3 Mietrechtliche Aspekte der Kostenüberwälzung bei Gebäudesanierungen

Die Rechtslage betreffend die Kostenüberwälzung bei Gebäudesanierungen ist dieselbe wie im Fall der Ladeinfrastruktur. Im Bericht zum Postulat «Fossilfreien Verkehr bis 2050 ermöglichen»¹ wurde die Rechtslage und insbesondere Fragen des Miet- und Stockwerkeigentumsrechts anhand der Ladeinfrastruktur dargelegt.

Im Mietrecht ist geregelt, welche Investitionen auf die Mieterschaft überwälzt werden können. Die Überwälzung von Mehrleistungen auf den Mietzins ist mit Art. 269a OR (nicht missbräuchliche Mietzinse) in Verbindung mit Art. 14 VMWG (Mehrleistungen des Vermieters) geregelt, darunter fallen insbesondere

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.

auch die aus der Installation einer Ladeinfrastruktur resultierenden Anlagekosten. Betreffend Nebenkosten, hier insbesondere die Strom- und Abrechnungskosten, sind die Artikel 257a und 257b OR (Nebenkosten im Allgemeinen bzw. in Wohn- und Geschäftsräumen) massgebend.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass aufgrund von Artikel 14 Absatz 1 VMWG die Kosten umfassender Überholungen in der Regel zu 50–70 Prozent als wertvermehrende Investitionen gelten. Diese Regelung besteht inhaltlich seit 1977. Die Bandbreite wurde bewusst hoch angesetzt, um die Liegenschaftseigentümer zur Durchführung umfassender Erneuerungen anzuregen. Die Studie «Wertvermehrende und werterhaltende Investitionen bei umfassenden Sanierungen» des BFE und des BWO vom 31. August 2019² wertete 20 umfassende Liegenschaftssanierungen aus. Der Bericht zeigte für die analysierten Projekte einen wertvermehrenden Anteil im Bereich von 34 bis 58 Prozent, und somit tendenziell Werte unter dem anwendbaren Überwälzungssatz von 50 bis 70 Prozent.

Weiter werden in Artikel 14 Absatz 2 VMWG energetische Verbesserungen aufgelistet, die ausdrücklich als überwälzbare Mehrleistungen gelten. Es sind dies Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle, Massnahmen zur rationelleren Energienutzung, Massnahmen zur Verminderung der Emissionen bei haustechnischen Anlagen, Massnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien und der Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Energieverbrauch durch Geräte mit geringerem Verbrauch. Da die Unterhaltskosten im Mietzins enthalten sind, kann als Mehrleistung jeweils nur der Teil der Kosten geltend gemacht werden, der die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt (Art. 14 Abs. 3 VMWG).

Schliesslich müssen aufgrund von Artikel 14 Absatz 3^{bis} VMWG Förderbeiträge, die für wertvermehrende Verbesserungen gewährt werden, der Mieterschaft zugutekommen indem sie vom Betrag der Mehrleistungen abzuziehen sind. Das heisst: Es dürfen nur diejenigen Sanierungskosten auf den Mietzins überwält werden, die die Vermieterschaft selber tragen muss. Die Eigentümerschaft hat ihrerseits den Vorteil, dass der Gebäudewert steigt und dass der nicht durch Förderbeiträge abgedeckte Teil der Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, gleich wie Unterhaltskosten steuerlich in Abzug gebracht werden können.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Sanierungskosten durch den bisherigen Mietzins, durch Förderbeiträge sowie durch die Mietzinserhöhung aufgrund von Mehrleistungen gedeckt werden können. Hinzu kommen die Steuervorteile, sodass Liegenschaftserneuerungen in der Regel profitabel sind. Die Überwälzbarkeit ist damit im Grundsatz aus heutiger Sicht gegeben und klar geregelt. Es besteht kein Anpassungsbedarf.

4 Ladeinfrastruktur: Einspruchsmöglichkeit gegen die Überwälzung von Ladeinfrastrukturkosten

Gemäss OR und VMWG darf die Vermieterschaft die Kosten für die Installation einer Ladeinfrastruktur auf die Mieterschaft von Parkplätzen überwälzen. Auch hier sind die staatlichen Förderbeiträge in Abzug zu bringen: Es dürfen nur die selber getragenen Installationskosten überwälzt werden. Die Mietzinsanpassung kann unabhängig vom effektiven Gebrauch der Sache erfolgen. Vergleiche dazu den Bericht an die UREK-S vom 9. März 2023. Analoge Beispiele dazu sind die Überwälzung von Investitionen etwa für einen Aufzug, einen Spielplatz oder ein Wäschetröcknegerät.

Gestützt auf Artikel 257a f. OR können überdies die Leistungen, die mit dem Gebrauch der Ladeinfrastruktur zusammenhängen wie Strom- oder Abrechnungskosten als Nebenkosten an die Mieterschaft weitergegeben werden. Voraussetzung ist, dass dies zwischen den Parteien so vereinbart ist (Art. 257a Abs. 2 OR), wobei entsprechende Nebenkostenpositionen mittels Formularanzeige durch eine einseitige Vertragsänderung eingeführt werden können (Art. 269d OR).

Im Stockwerkeigentum muss ein gemeinsamer Entscheid über die Installation von Ladeinfrastruktur gefällt werden, da diese in der Regel gemeinschaftliche Gebäudeteile betrifft. Das benötigte Quorum für diesen Beschluss richtet sich zunächst nach den von den Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkei-

² Abrufbar unter: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/umwelt/publikationen-bwo/wertvermehrnde-und-werterhaltende-investitionen-bei-umfassenden.html>

gentümern festgelegten Regeln (Art. 712g Abs. 2 ZGB) und in zweiter Linie nach den Regeln des Miteigentumsrechts (Art. 712g Abs. 1 ZGB). Das Miteigentumsrecht gilt auch für den Fall, dass für eine Parkierungsanlage eine separate Miteigentumsgemeinschaft besteht, die nicht alle Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer umfasst. Dieses unterteilt die baulichen Massnahmen in notwendige (Art. 647c ZGB), nützliche (Art. 647d ZGB) und luxuriöse Massnahmen (Art. 647e ZGB). Die Installation von Ladeinfrastruktur dürfte heute als nützliche Massnahme qualifiziert werden. Als nützliche bauliche Massnahmen gelten Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken. Sie bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer, die zugleich den grössten Teil der Sache vertritt (Art. 647d Abs. 1 ZGB), sowie der Miteigentümerinnen bzw. Miteigentümer, deren Gebrauch oder Benützung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschwert oder unwirtschaftlich gemacht wird (Art. 647d Abs. 2 ZGB). Verursacht eine nützliche bauliche Massnahme Miteigentümerinnen oder Miteigentümern unzumutbare Aufwendungen, muss deren Kostenteil von den anderen getragen werden (vgl. 647d Abs. 3 ZGB). Wurde der Beschluss gefasst, so haben die Miteigentümerinnen und Miteigentümer – sofern sie keine anderslautende Regelung getroffen haben – die Kosten nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten (Art. 649 Abs. 1 bzw. Art. 712h Abs. 1 ZGB). Wird die neue Ladeinfrastruktur in einem gemeinschaftlich genutzten Bestandteil des Gebäudes installiert und dient sie einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Masse, so ist dies bei der Verteilung der Kosten zwingend zu berücksichtigen (Art. 712h Abs. 3 ZGB). Darüber hinaus bestehen keine Einspruchsmöglichkeiten gegen die Kostenübernahme durch einzelne Miteigentümer.

5 Fazit

Aus Sicht der Verwaltung sind derzeit keine rechtlichen Anpassungen zur Klärung der Kostentragung notwendig. Das Recht zur Überwälzung von wertmehrenden Investitionen auf die Mieterschaft ist im Mietrecht umfassend und klar geregelt, die Kostentragung im Stockwerkeigentumsrecht ebenso.