



Erläuterungen

Änderung der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Ge- schäftsräumen (VMWG)

1 Einleitung

Energetische Gebäudesanierungen im Mietwohnungsbereich stellen eine grosse Herausforderung dar. Sie werden nur bei genügenden wirtschaftlichen Anreizen umgesetzt. Gleichzeitig besteht der Anspruch, dass die Energiesparziele erreicht werden und preisgünstiger Wohnraum erhalten bleibt. In seinem Bericht vom 6. April 2016¹ hielt der Bundesrat gestützt auf eine Auslegeordnung möglicher Massnahmen fest, dass die Verbindung dieser Ziele nicht einfach zu realisieren ist.

Umso mehr steht der Verordnungsgeber in der Pflicht, in seinem Kompetenzbereich rechtsetzende Massnahmen zu ergreifen, die energetische Sanierungsmassnahmen ohne wirtschaftliche Mehrbelastung der Mieterschaft ermöglichen. Das Energiespar-Contracting (ESC) besitzt entsprechendes Potenzial, sofern der entsprechende Aufwand über die Nebenkosten abgerechnet werden kann.

2 Energiespar-Contracting

Ein ESC basiert in der Regel auf einem Vertrag, durch den sich ein Dienstleister (Contractor oder Energy Service Company ESCO) verpflichtet, den Energieverbrauch einer Liegenschaft durch geeignete technische und allenfalls bauliche Massnahmen zu senken. Energieeffizienzmassnahmen, die dafür grundsätzlich infrage kommen, sind beispielsweise die Optimierung des Betriebs von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage und ggf. der Gebäudeautomation oder der Ersatz einzelner Anlagen und Installationen.

Die Gegenleistung des Eigentümers lässt sich vertraglich so regeln, dass sie sich nach dem Wert der eingesparten Energie bemisst. Der Eigentümer zahlt dann für die getroffenen Massnahmen über die Laufzeit des Vertrags insgesamt höchstens so viel, wie er aufgrund der Leistungen des Dienstleisters eingespart hat.

¹ Bericht des Bundesrates über energetische Gebäudesanierungen im Mietwohnungsbereich vom 6. April 2016 in Erfüllung des Postulats Jans vom 22. März 2013 (13.3271)

In der Schweiz ist ESC noch kaum bekannt. Für Mieter und Vermieter ist das Modell jedoch interessant, denn das finanzielle Hauptrisiko liegt beim Dienstleister. Er trägt das unternehmerische Risiko, dass seine Selbstkosten höher ausfallen könnten als die von der Energieeinsparung abhängige Gegenleistung.

3 Mietrechtliches Hemmnis

Das ESC kann dazu beitragen, dass energetische Massnahmen auch in jenen Fällen umgesetzt werden, in denen heute weder Vermieter noch Mieter ein Interesse daran haben (das sog. „Mieter-Vermieter-Dilemma“ gilt im Wohnbaubereich als wesentliches Hemmnis für energetische Massnahmen). Erschwerend für die Umsetzung des ESC ist der Umstand, dass die mit den Energieeinsparungen verbundenen Kosten je nachdem, welche konkreten Massnahmen getroffen werden, nicht oder nicht vollständig dem gesetzlichen Nebenkostenbegriff gemäss Obligationenrecht (OR; SR 220) entsprechen. Gemäss Artikel 257b sind die Nebenkosten bei Wohn- und Geschäftsräumen die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben. Deshalb können die Zahlungen des Eigentümers an den Dienstleister bisher nur in Form von Mietzinsanpassungen überwältzt werden.

Aus sachlicher Sicht wäre es dagegen zweckmässiger, wenn dieser Aufwand über die Nebenkosten abgerechnet werden könnte. Ähnlich wie viele herkömmliche Nebenkostenpositionen, sind die für den geschuldeten Betrag massgeblichen Faktoren (gemessene Verbrauchswerte, Energiepreise) nämlich ständigem Wandel unterworfen. Dies spricht dafür, die Kosten rückwirkend für die jeweilige Abrechnungsperiode ausgleichen zu können, während die Weitergabe über den Mietzins immer nur für die Zukunft möglich ist und aufgrund der für die Mietzinsanpassung geltenden Fristen und Termine zusätzlich verzögert wird.

4 Motion Schilliger

Ein mit der beschriebenen Thematik vergleichbares Anliegen wurde mit der Motion Schilliger vom 12. Dezember 2013² vertreten, die im Dezember 2015 abgeschrieben worden ist, weil sie nicht innert zwei Jahren abschliessend im Rat behandelt wurde. Der Bundesrat hatte sich in seiner Stellungnahme vor allem deshalb gegen die Motion ausgesprochen, weil die vorgesehene Möglichkeit zur Überwälzung von Einsparungen (anstatt Kosten) im Widerspruch zum geltenden Grundprinzip der Kostenmiete stand. Genau dieses Problem wird durch das beim ESC bestehenden Dreiecksverhältnis gelöst, indem nicht die Einsparungen direkt überwältzt werden, sondern Kosten, die dem Vermieter als Gegenleistung für die vom Dienstleister finanzierten Energieeffizienzmassnahmen konkret erwachsen.

5 Regelung auf Verordnungsstufe

Als rechtliche Basis für eine Überwälzung der ESC-Kosten über die Nebenkostenabrechnung würde eine entsprechende VMWG-Bestimmung genügen. Für diesen Schluss spricht der Umstand, dass gemäss Artikel 6a VMWG beim Energiebezug von einer ausgelagerten Zentrale ebenfalls Kostenteile den Nebenkosten zugerechnet werden, die von ihrer Art her Teil der Anlagekosten darstellen und sich nicht aus dem

² 13.4207. Mietrecht von Geschäftsräumen im OR. Anrechnung von Energiespar-Nebenkosten zulassen

Gebrauch der Sache ergeben. Es kommt hinzu, dass die Bemessung der ESC-Kosten anhand von Einsparungen bei der Benutzung der Mietsache erfolgt. Es handelt sich mithin um Aufwendungen, die im Sinne von Artikel 257b OR mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen.

6 Vorgeschlagene Regelung

Mit einer Ergänzung der VMWG könnte ein die Umsetzung des ESC hemmendes Element proaktiv beseitigt werden. Voraussetzung für die Anwendbarkeit einer solchen Bestimmung müsste sein, dass die überwälzbaren Kosten der ESC-Massnahmen auf den Wert der Energieeinsparungen limitiert sind, sodass für die Mieterschaft keine Mehrkosten entstehen können. Unter dieser Voraussetzung könnte die VMWG-Anpassung ein wirksames Instrument zur Förderung innovativer Lösungen und zur Schaffung von Win-Win-Situationen bei energetischen Gebäudesanierungen darstellen.

Die Begrenzung der überwälzbaren Kosten auf die erzielte Einsparung setzt voraus, dass diese zuverlässig gemessen werden kann. In erster Linie geht es dabei um eingesparte Warmwasser- und Heizkosten. Möglicher Gegenstand des ESC sind aber auch andere Kostenfaktoren wie beispielweise der in der betreffenden Liegenschaft verbrauchte Allgemeinstrom für die Lüftung, Beleuchtung, o.ä. Die direkt bei der Mieterschaft anfallenden Verbraucherkosten, beispielsweise Haushaltstrom, sind dagegen nicht geeignet als Inhalt eines ESC. Dies schon nur deshalb, weil die entsprechende Verbrauchserfassung aus datenschutzrechtlichen Gründen kaum möglich ist.

Faktoren, die den Energieverbrauch beeinflussen, jedoch nicht auf die getroffenen Energieeffizienzmassnahmen zurückzuführen sind, müssen berücksichtigt werden. Dies wird in Artikel 6c Absatz 5 des VMWG-Entwurfes festgehalten. Neben dem dort explizit erwähnten Beispiel der Witterungseinflüsse könnte beispielweise auch die Anzahl der in der betreffenden Liegenschaft respektive in den einzelnen Wohnungen lebenden Personen von Bedeutung sein. Das ESC hat sich in der Schweiz noch nicht in einem grossen Rahmen etabliert. Infolgedessen gibt es bisher erst relativ wenig Beispiele, die die Wirtschaftlichkeit dieses Instruments belegen. Der Erfolg bei Sanierungsprojekten der öffentlichen Hand sowie der Hotellerie sprechen indessen dafür, dass das ESC im Bereich der energetischen Optimierung von Wohn- und Geschäftsgebäuden grosses Potenzial besitzt. Die vorgeschlagene Anpassung der mietrechtlichen Rahmenbedingungen in der VMWG würde daher einen folgerichtigen Schritt darstellen.

7 Textentwurf zu Art. 6c VMWG (neu)

Art. 6c Energiespar-Contracting

¹ Der Vermieter kann die im Rahmen eines Energiespar-Contractings anfallenden Kosten als Nebenkosten in Rechnung stellen.

² Der dem Mieter in Rechnung gestellte Betrag darf nicht höher sein als die mit dem Energiespar-Contracting erzielte Einsparung von Energiekosten.

³ Ein Energiespar-Contracting liegt vor, wenn ein Dienstleister sich verpflichtet, den Energieverbrauch einer Liegenschaft durch geeignete Energieeffizienzmassnahmen zu senken und sich seine Entschädigung nach dem Wert der eingesparten Energie bemisst.

⁴ Als Energieeffizienzmassnahmen nach Absatz 3 gelten insbesondere:

- a. die Optimierung des Betriebs von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage und der Gebäudeautomation;
- b. der Ersatz von Anlagen, Installationen und Leuchtmitteln.

⁵ Faktoren wie Witterungseinflüsse, die den Energieverbrauch beeinflussen, jedoch nicht auf Energieeffizienzmassnahmen zurückzuführen sind, werden berücksichtigt.