

Per Mail: recht@bwo.admin.ch

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 20. November 2018

Vernehmlassungsverfahren zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns mit Schreiben vom 20. August 2018 die Vorlage zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), Art. 6c (neu), unterbreitet und zur Vernehmlassung eingeladen. Dafür danken wir Ihnen.

Als Berufs- und Fachorganisation vertritt der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz – nachfolgend SVIT – rund 2'500 Unternehmen, die Dienstleistungen unter anderem für institutionelle, gewerbliche, öffentliche und private Immobilieneigentümer, Bauherren, Betreiber und Stockwerkeigentümergeinschaften erbringen. Zusammen vertreten wir rund 30'000 Berufsleute der Immobilienwirtschaft. Der SVIT ist in allen Landesregionen der Schweiz präsent und ist die nationale Vertretung des Immobiliendienstleistungssektors in politischen Belangen.

Das Wichtigste zur Vorlage auf einen Blick

- Der SVIT begrüsst im Grundsatz, dass im Mietrecht Hindernisse für Energieeffizienzmassnahmen eliminiert werden sollen. Allerdings muss die Rechtsgrundlage für Vermieter hinreichend klar und verlässlich sein.
- Der Verband lehnt die Ergänzung der Verordnung um Art. 6c VMWG in der aktuellen Fassung ab. Vorlage und Erläuterungen sind nicht hinreichend klärend.

- Der SVIT sieht derzeit keinen dringenden Handlungsbedarf. Derzeit sind wichtige Eckpfeiler der Energiestrategie 2050 und der Umweltgesetzgebung in Revision und Weiterentwicklung. Diese Schritte sind abzuwarten.

Grundsätzliches

Die rechtlichen Fragen, wie mit Kosten umzugehen ist, die im Zusammenhang mit dem Gebrauch der Sache anfallen, sind im Mietwesen einigermassen komplex – im Unterschied etwa zu firmeneigenen betrieblichen Liegenschaften und solchen des Wohneigentums. Es geht dabei im Mietwesen namentlich um die Abgrenzung zwischen Aufwendungen, die unter die Nebenkosten fallen und solchen, die mit dem Mietzins abgegolten sind.

Eine Besonderheit in der mietrechtlichen Regelung der Nebenkostenabrechnung in Art. 257b OR stellt der 1996 eingeführte Art. 6a VMWG zum Energie-Contracting dar. Dieser lässt die Weiterverrechnung der tatsächlich anfallenden Kosten zu, die dem Vermieter für Heizenergie oder Warmwasser aus einer Energiezentrale anfallen, die nicht Teil der Anlagekosten ist. Diese externen Kosten beinhalten in der Regel – und dies ist die Besonderheit – auch Aufwendungen für Unterhalt, Verzinsung und Amortisation.

Soweit hat sich die Nebenkostenabrechnung von Energie-Contracting etabliert. Bis dato von den Gerichten ungeklärt ist aber die Frage, ob der Nettomietzins bei Einführung des Contracting bei einer bestehenden Liegenschaft sinken bzw. beim Heimfall wieder steigen soll. Dies gilt namentlich für das Anlagen-Contracting. In der Fachliteratur sind die Meinungen konträr. Fakt ist, dass ein Energie-Contracting vorwiegend bei Neuliegenschaften etabliert wird, wo sich die Frage der Nettomietzinssenkung nicht stellt – von der Berechnung des nicht missbräuchlichen Anfangsmietzinses einmal ausgenommen. Nebst allen technischen, vertragsrechtlichen und praktischen Problemen bei der Einführung von Energie- und Anlagen-Contracting in Bestandsliegenschaften bestehen namentlich verschiedene mietrechtliche Fragestellungen.

In gewissem Sinn ist das Energiespar-Contracting (ESC) mit dem Anlagen-Contracting einer Bestandsliegenschaft vergleichbar. Der nun vorliegende Entwurf zu Art. 6c VMWG greift die Frage der Verrechenbarkeit von anfallenden Kosten im ESC auf. Dies ist im Grunde begrüßenswert. Allerdings blieben in den Erläuterungen verschiedene Aspekte unbeleuchtet, womit die Konsequenzen von Art. 6a VMWG nicht abschliessend beurteilt werden können. Für die Vermieter ist die vorgeschlagene Regelung mit zahlreichen Unwägbarkeiten verbunden, was dazu führt, dass sie von einem ESC absehen könnten.

Aus wirtschaftlicher Warte wird das Potenzial von ESC im Mietwohnsektor von Experten – entgegen der Feststellung in den Erläuterungen zur Vorlage – als eher gering eingeschätzt. Im Fokus stehen namentlich gewerblich genutzte Liegenschaften und dabei solche mit einem einzigen bzw. mit wenigen Nutzern. Bei der Ausgestaltung der mietrechtlichen Grundlage ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

In der Folge geht der SVIT auf einzelne Aspekte der Vorlage ein.

Argumentation im Einzelnen

Vorlage zur Unzeit

Derzeit ist die Revision der CO₂-Gesetzgebung und die Ablösung der Fördermassnahmen für Gebäudeerneuerungen (Gebäudeprogramm) durch ein Lenkungssystem in Bearbeitung. Es ist davon auszugehen, dass die parlamentarische Diskussion mindestens noch das Jahr 2019 in Anspruch nehmen

wird – von einem allfälligen Referendum abgesehen. Mutmasslich tangieren verschiedene Aspekte der Energiestrategie 2050 und zahlreiche Änderungen der CO₂-Gesetzgebung auch das Mietrecht bzw. müssen unter dem Blickwinkel des Mietrechts betrachtet werden. Der SVIT ist darum der Auffassung, dass die jetzige Vorlage zu einem ungünstigen Zeitpunkt unterbreitet wird. Vielmehr wäre es angezeigt, nach Verabschiedung der CO₂-Gesetzgebung eine Gesamtschau der Auswirkungen auf das Mietrecht vorzunehmen und den Handlungsbedarf zu eruieren.

Ausserdem liegt dem Parlament derzeit – und nachdem die Motion Schilliger abgeschrieben worden ist – kein Vorstoss vor, der unmittelbares Handeln erforderlich machen würde.

Unbeantwortete Fragen

Der vorgeschlagene Art. 6c VMWG und die begleitenden Erläuterungen lassen verschiedene Fragen offen. So wird etwa nicht weiter erläutert, ob bei sämtlichen Finanzierungsformen des ESC (Finanzierung durch Contractor, Finanzierung durch Vermieter, Finanzierung durch Investor) die Finanzierungskosten und Betriebsaufwände vollumfänglich mittels Nebenkosten refinanziert werden können. In der Formulierung von Art. 6c Abs. 1 VMWG sticht die Formulierung «im Rahmen eines Energiespar-Contractings anfallenden Kosten» ins Auge. Demgegenüber orientiert sich Art. 6a VMWG an den «tatsächlich anfallenden Kosten». Es muss davon ausgegangen werden, dass die unterschiedliche Formulierung bewusst gewählt worden ist, was wiederum die Frage aufwirft, welche Kosten allenfalls nicht als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden können.

Im Bericht und in der Vorlage wird davon ausgegangen, dass die als Nebenkosten verrechneten Aufwendungen für das ESC nicht höher sein darf als die eingesparten Energiekosten (Art. 6c Abs. 2 VMWG). Weil die Vereinbarungen über ein ESC regelmässig das Ziel in eingesparten Kilowattstunden und nicht in eingesparten Frankenbeträgen definiert, ist nicht auszuschliessen, dass die verrechneten Kosten je nach Entwicklung der Energiepreise und Finanzierungskosten höher sein könnten als die Einsparung der Energiekosten.

Im Fall der Finanzierung der Energiesparmassnahmen durch den Vermieter oder einen Investor (als Finanzierungsvariante gemäss dem «Leitfaden Energiespar-Contracting» von Swissesco) stellt sich im Weiteren die Frage, ob die Zinskosten und die Amortisation über die Nettomiete oder über die Nebenkosten abgerechnet würden.

Fazit

Ohne auf die vertragsrechtlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen einer stärkeren Verbreitung von ESC namentlich auch im Mietwohnsektor einzugehen, erachtet es der SVIT als sinnvoll, die Hindernisse der Anwendung neuen Formen der Energieeffizienzmassnahmen im Mietrecht zu beseitigen. Allerdings hält der Verband weder den Zeitpunkt noch den Inhalt der Vorlage für geeignet. Er regt deshalb an, die Frage zu vertagen und nach Klarheit über den weiteren Fortschritt der Energiestrategie 2050 gemeinsam mit Mietervertretern nach einer für alle Beteiligten angemessenen Lösung zu suchen.

Kontakt

SVIT Schweiz

Ivo Cathomen

Puls 5 / Giessereistrasse 18

8005 Zürich

ivo.cathomen@svit.ch