

Neuer Schub für das Energiespar-Contracting

Der Ersatz fossiler Heizungen ist in aller Munde. Weniger bekannt ist, dass für Eigentümer von Mietliegenschaften bereits seit 1. Juni 2020 die Möglichkeit besteht, die Kosten für gewisse Energieeffizienzmassnahmen im Rahmen des Energiespar-Contractings (ESC) über die Nebenkosten den Mietern zu verrechnen.

Autoren: Wolfgang Müller und Cosima Trabichet-Castan

Bei einem ESC verpflichtet sich ein Dienstleister (Contractor), den Energieverbrauch einer Liegenschaft durch geeignete technische und allenfalls bauliche Massnahmen zu senken. Als mögliche Energieeffizienzmassnahmen kommen u.a. die Optimierung des Betriebs von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage und der Gebäudeautomation in Frage. Der Energiedienstleister garantiert dabei über die Vertragsdauer Energieeinsparungen in einem bestimmten Umfang. Damit werden für die Liegenschaftseigentümer die Energiekosten besser planbar.

Bekanntlich dürfen Nebenkosten dem Mieter nur dann separat und zusätzlich zum Mietzins in Rechnung gestellt werden, wenn der Mietvertrag dies ausdrücklich vorsieht und die entsprechenden Kosten einzeln auflistet. Gewisse Kosten dürfen dem Mieter aber unter keinen Umständen als Nebenkosten verrechnet werden. So sind die Aufwendungen für die Reparatur und Erneuerung der Anlagen sowie für die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar.

In der Vergangenheit bestanden erhebliche rechtliche Unsicherheiten, welche Kosten der Vermieter als Nebenkosten den Mietern weiterverrechnen konnte. Je nachdem, wie die monatlichen Gebühren qualifiziert werden, die der Vermieter dem Energie-Contractor für den Bau und Betrieb der Anlage zur Erzeugung von Wärme oder Kälte zahlt, konnte nur ein Teil der Kosten auf die Mieter abgewälzt werden. So enthalten die monatlichen Gebühren häufig auch eine Anfangspauschale für den Anschluss oder einen Beitrag für die Amortisation der Anlage, die gegebenenfalls am Ende der Laufzeit kostenlos an den Eigentümer übertragen wird.

Durch die Einführung des Art. 6c in die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen hat der Bundesrat diese Unsicherheit beseitigt. Der Vermieter kann die im Rahmen eines



Energiespar-Contractings anfallenden Kosten nun während höchstens 10 Jahren als Nebenkosten weiterverrechnen. Einerseits sollen die Eigentümer von Mietliegenschaften dadurch bei der Einführung von Energiesparmassnahmen belohnt werden. Andererseits ermöglicht dies den Mietern, nicht nur im Falle eines Heizungswechsels von der Einsparung von Energiekosten zu profitieren. Voraussetzung ist, dass die auf die Mieter überwälzbaren Kosten der ESC-Massnahmen auf den Wert der Energieeinsparungen limitiert sind, sodass für die Mieterschaft keine Mehrkosten entstehen. Und dies beschränkt auf zehn Jahre, danach entfallen für die Mieter die ESC-Kosten.

Bei einem Mieterwechsel während der Vertragsdauer läuft das ESC in der Regel weiter und die bisherige Laufzeit ist an die oben erwähnte Höchstdauer von zehn Jahren anzurechnen.

Folgerichtig ist, dass der Eigentümer die den Mietern über die Nebenkosten verrechneten Contracting-Kosten steuerlich nicht auch noch als Aufwand in Abzug bringen kann.

Problematisch kann der Abschluss eines ESC im laufenden Mietverhältnis sein, wenn der Mietvertrag die ESC-Kosten nicht als Nebenkosten aufführt. Denn dann kommt Artikel 269d Absatz 3 OR zur Anwendung, der besagt, dass der Vermieter die Einführung neuer Nebenkosten mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mit einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen muss. Dies ist bei Geschäftsmietverträgen mit festen Laufzeiten von fünf oder zehn Jahren offensichtlich nicht praktikabel, so dass in diesen Fällen eine einvernehmliche Lösung zwischen den Vertragsparteien gesucht werden sollte.

Beim Abschluss neuer Mietverträge sollte der Vermieter darauf achten, dass die Formulierung der Nebenkosten die ESC-Kosten bestmöglich einschliesst.



Genf

Cosima Trabichet-Castan, Partner
T +41 58 552 01 00
cosima.trabichet-castan@mll-legal.com



Zürich

Dr. Wolfgang Müller MBA, Partner
T +41 58 552 05 70
wolfgang.muller@mll-legal.com



Weiterführende Beiträge
zur Energiestrategie 2050

Kontakt

MLL Meyerlustenberger Lachenal Froriep AG
Schiffbaustrasse 2
8005 Zürich
www.mll-legal.com

