

Dr. Peter R. Burkhalter

Energetische Sanierungen und Mietrecht im Kontext energiepolitischer Herausforderungen

Der Beitrag befasst sich mit den Auswirkungen energetischer Sanierungen auf den Mietzins aus Vermieter- und Mietersicht und deren Folgen, insbesondere auch im Hinblick auf die Energiestrategie 2050 des Bundesrates. Der Beitrag konkretisiert die Ausführungen des Verfassers zum Referat «Energetische Sanierungen und Mietrecht», welches er anlässlich des St. Galler Mietrechtstages 2013 der Universität St. Gallen hielt.

Rechtsgebiet(e): Miet- und Pachtrecht; Energie- und Umweltrecht; Beiträge

Zitiervorschlag: Peter R. Burkhalter, Energetische Sanierungen und Mietrecht im Kontext energiepolitischer Herausforderungen, in: Jusletter 24. Februar 2014

Inhaltsübersicht

1. Vorbemerkungen
2. Die Überwälzung der Sanierungskosten auf die Mieterschaft
 - 2.1 Aus Vermietersicht
 - 2.1.1 Punktuelle energetische Verbesserungen
 - 2.1.2 Energetische Verbesserungen als Teil einer umfassenden Überholung
 - 2.2 Aus Mietersicht
3. Ergebnis
4. Was bleibt zu tun

1. Vorbemerkungen

[Rz 1] Die Schweiz steht, wie viele Länder weltweit, im Energiebereich vor grossen Herausforderungen. Veränderungen im internationalen Energieumfeld sowie der beschlossene Atomausstieg sind Prüfsteine für den Schweizer Energiehaushalt. Die wachsende Wohnbevölkerung – die Schweiz zählt nunmehr gut 8 Mio. Einwohner und nach Prognosen des Bundesamtes für Statistik ist bis ins Jahr 2060 mit einem Zuwachs auf 9. Mio. Einwohner zu rechnen¹ – wird ein wesentlich höherer Wohnbedarf mit entsprechend höherem Energiebedarf nach sich ziehen. Um die Erzeugung, den Verbrauch und die Nutzung der Energie nachhaltig zu beeinflussen, hat der Bundesrat verschiedene Eckpunkte in der sog. Energiestrategie 2050 festgelegt. Im September 2013 wurde die Botschaft zum ersten Massnahmenpaket der Energiestrategie 2050 verabschiedet.² Der energietechnische Bereich spielt dabei eine wichtige Rolle, da durch energetische Sanierungen der Energieverbrauch auf effiziente Weise vermindert werden kann.

[Rz 2] Im Gebäudepark Schweiz hat sich ein grosser Sanierungsbedarf angestaut. Jede zweite der vor 1980 erstellten Wohnungen ist sanierungsbedürftig.³ Die erforderliche Sanierungsquote⁴ wird zurzeit nur ca. zur Hälfte erreicht (sic!).⁵

[Rz 3] Wirkungsvolle Instrumente zur Erreichung der Energieziele der nächsten Jahre sind Anreize für Investitionen in Energieeffizienz. Der OECD-Bericht «Economic Survey Switzerland (2011)» spricht der Schweiz nur ungenügende Anreize für Investitionen im Mietwesen zu und sieht in diesem Bereich grosses Potential für eine Erhöhung der Gebäudeenergieeffizienz.⁶ Nationalrat Christian Wasserfallen

(FDP) nahm den OECD-Bericht zum Anlass, den Bundesrat im Postulat «Mietrecht als Hemmnis bei Energieeffizienz» anzufragen, ob die Anreizsysteme für Investitionen in Energieeffizienz ausreichend sind.⁷ Der Bundesrat hat in seiner Antwort – gerade auch weil in mietrechtlichen Themen viele Emotionen im Spiel sind – das geltende Mietrecht nicht als Hemmnis für energetische Gebäudesanierungen betrachtet. Weitere Erhöhungsmöglichkeiten bzw. Kostenüberwälzungswege zugunsten der Vermieter und zulasten der Mieter würden zur Ausgewogenheit der vertraglichen Rechte und Pflichten zwischen Vermieter und Mieter im Widerspruch stehen. Denn schon im Jahr 2008 hat der Bundesrat Massnahmen zur effizienten Energienutzung (zugunsten der Vermieter) beschlossen: Mit eben diesem Ziel, Vermietern zusätzliche Anreize für energetische Sanierungen von Liegenschaften zu schaffen, hat er die Verordnung VMWG⁸ überarbeitet. So gelten seitdem energetische Verbesserungen als Mehrleistungen i.S.v. Art. 269a lit. b OR⁹, welche auf die Mieter überwälzt werden können. Art. 14 Abs. 2 VMWG nennt als energetische Verbesserungen Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle (Isolationsmassnahmen), Massnahmen zur rationelleren Energienutzung (z.B. die Erfassung des individuellen Energieverbrauchs), Massnahmen zur Verminderung der Emissionen bei haustechnischen Anlagen, Massnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (Wärmepumpen, Sonnenkollektoren etc.) sowie der Ersatz von Haushaltsgeräten mit grossem Energieverbrauch durch Geräte mit geringerem Energieverbrauch. Ebenfalls werden Förderbeiträge von Bund und Kantonen an energetische Sanierungen gesprochen, um den Umbau des Schweizer Energiesystems voranzutreiben.

[Rz 4] Dieser Beitrag setzt sich mit den politischen Fragestellungen auseinander und prüft, ob in Bezug auf energetische Sanierungen in mietrechtlicher Hinsicht Handlungsbedarf besteht.

2. Die Überwälzung der Sanierungskosten auf die Mieterschaft

[Rz 5] Gemäss Art. 14 Abs. 2 VMWG gelten energetische Verbesserungen als Mehrleistungen i.S.v. Art. 269a lit. b OR und können somit grundsätzlich auf die Mieterschaft überwälzt werden. Der Mehrwert ist vom Unterhalt, welcher im Mietzins enthalten ist und nicht zu einer Mietzinserhöhung berechtigt, abzugrenzen.

¹ BUNDESAMT FÜR STATISTIK (BFS), Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz, 2010–2060, Neuenburg 2010, S. 73.

² Botschaft des Bundesrates zum ersten Massnahmenpaket der Energiestrategie 2050 und zur Volksinitiative «Für den geordneten Ausstieg aus der Atomenergie» vom 4. September 2013, BBl 2013 7561.

³ SCHWEIZERISCHER BAUMEISTERVERBAND (SBV), Schweizer Bauwirtschaft: Zahlen und Fakten 2010, Zürich 2011, S. 10.

⁴ Die Sanierungsquote stützt sich auf die Annahme einer linearen Amortisation (Wertminderung) bei einer Gebäudelebensdauer von 80 Jahren, vgl. BURKHALTER PETER, Chancen und Herausforderungen beim Ersatzneubau – erste rechtliche Ansätze, in: Swiss Real Estate Journal (SREJ), Nr. 1, September 2010, S. 60 Fn. 3.

⁵ BURKHALTER PETER, a.a.O., S. 60.

⁶ ORGANISATION FOR ECONOMIC COOPERATION AND DEVELOPMENT (OECD), Economic

Survey Switzerland, Paris 2011, S. 82 ff.

⁷ Postulat 12.4081, eingereicht am 10. Dezember 2012.

⁸ Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG; SR 221.213.11).

⁹ Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911 (OR; SR 220).

2.1 Aus Vermietersicht

2.1.1 Punktuelle energetische Verbesserungen

[Rz 6] Bei punktuellen Sanierungen, wie z.B. dem Ersatz von einfach verglasten Fenstern durch moderne dreifach verglaste Fenster, hat das Bundesgericht im Jahr 2002 eine pauschale Wertvermehrung von 40% anerkannt.¹⁰ Diese Pauschale hat sich in der Praxis grösstenteils durchgesetzt. Nach dieser am 1. Januar 2008 eingeführten Regelung in Art. 14 Abs. 3 VMWG kann als Mehrleistung allerdings «nur der Teil der Kosten geltend gemacht werden, der die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt». Konkret können nur die Kosten überwältzt werden, die nicht schon im Anlagewert bzw. im Mietzins der Liegenschaft enthalten sind. Werden z.B. punktuelle Isolationsmassnahmen i.S.v. Art. 14 Abs. 2 VMWG durchgeführt und war das Gebäude nicht bereits isoliert, können die Sanierungskosten vollumfänglich auf die Mieter überwältzt werden. War das Objekt bereits isoliert, werden zur Berechnung der überwältzbaren Mehrleistung die Kosten der bestehenden Isolation (teuerungsbereinigt) den Kosten der neuen Isolation gegenübergestellt.¹¹ In der Praxis kann die Berechnung der Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes zu Beweisschwierigkeiten führen. Sollen, wie im oben erwähnten Beispiel, alte, einfach verglaste Fenster durch moderne dreifach verglaste Fenster ersetzt werden, ist der Preisunterschied der beiden Fenster fast unmöglich zu bestimmen, weil die alten Fenster nicht mehr im Angebot sind.¹² Häufig sind entsprechende Belege auch gar nicht mehr vorhanden (eine Aufbewahrungspflicht besteht nur während 10 Jahren). Ebenfalls schwierig wird ein Kostenvergleich, wenn im Rahmen eines Generalunternehmervertrags ein Pauschalpreis vereinbart wurde: Eine Ausscheidung der Kosten einzelner Arbeiten kann der Vermieter dann nicht vornehmen. Nach einer anderen Methode errechnet sich der Mehrwert von energetischen Verbesserungen wie folgt: Holen Unternehmen vor anstehenden Sanierungen sowohl eine Offerte mit energetischen Verbesserungen als auch eine ohne ein, stelle mindestens die Differenz den wertvermehrenden Anteil dar.¹³ Die Mehrleistung ergibt sich demnach aus der Differenz der Kosten mit und ohne energetische Verbesserungen.¹⁴ In Abzug zu bringen

sind in jedem Fall gesprochene Förderbeiträge aus dem nationalen Gebäudesanierungsprogramm.¹⁵

[Rz 7] Festzuhalten ist, dass die Einführung des Abs. 3 von Art. 14 VMWG generell die Berechnung des vom Mieter zu tragenden Kostenanteils energetischer Sanierungen nicht vereinfacht hat. Im Gegenteil, eine konkrete Ausscheidung der Kosten einzelner Gebäudeteile ist nur schwer umsetzbar.

2.1.2 Energetische Verbesserungen als Teil einer umfassenden Überholung

[Rz 8] Meistens sind energetische Verbesserungen Bestandteil von grösseren Umbauarbeiten, sog. umfassenden Überholungen. Als umfassende Überholung gilt, wenn der investierte Betrag einer Sanierung die durchschnittlichen jährlichen Unterhaltskosten erheblich übersteigt.¹⁶ Dabei richtet sich – sofern die Kosten der einzelnen Arbeiten nicht individuell ausgeschieden werden können – der Mehrwertanteil nach Art. 14 Abs. 1 VMWG, wonach pauschal 50–70% der Kosten als wertvermehrend zu betrachten sind und somit auf die Mieter überwältzt werden können. Kann nämlich, z.B. aufgrund einer Abrechnung, der wertvermehrende Teil der Umbaukosten bestimmt werden, greift die gesetzliche Vermutung in Art. 14 Abs. 1 VMWG nicht und den Mietern dürfen nur die bestimmbareren Kosten angerechnet werden.¹⁷ Die einfache Berechnung des Mehrwertanteils soll Vermieter zur Sanierung älterer Bauten anregen oder sie wenigstens nicht davon abhalten. Kann nicht zwischen wertvermehrenden und nicht wertvermehrenden Kostenanteilen unterschieden werden, ist es de facto möglich, dem Mietzins auch reine Unterhaltsarbeiten anzurechnen. Dies ist dann anzunehmen, wenn die wertvermehrenden Kosten weniger als 50% der Gesamtkosten betragen.¹⁸

[Rz 9] Derjenige Teil, der als Unterhalt qualifiziert wird und somit keinen investitionsvermehrenden Charakter hat, kann ebenfalls auf die Mieterschaft überwältzt werden. Die Unterhaltsaufwendungen fliessen in die Berechnung der Liegenschaftskosten ein.¹⁹

2.2 Aus Mietersicht

[Rz 10] Gesetzesauslegung und Berechnung durch die Vermieter werfen bei der Mieterschaft häufig Fragen auf.

¹⁰ Urteil des Bundesgerichts 4C_287/2002 vom 26. März 2002.

¹¹ Zur Berechnung des Mehrwertes gemäss Art. 14 Abs. 3 VMWG vgl. BRUTSCHIN SARAH, Die Mietzinsgestaltung bei energetischen Verbesserungen gemäss Art. 14 VMWG unter besonderer Berücksichtigung der Förderbeiträge von Bund und Kantonen, in: Mietrechtspraxis (mp) 2010, S. 13.

¹² SVIT, Das schweizerische Mietrecht, 3. Auflage, Zürich 2008, Art. 269a OR, N 60d.

¹³ SVIT, a.a.O.; ROHRER BEAT, Mietzinsgestaltung nach energetischen Verbesserungen, in: MietRecht aktuell (MRA), Nr. 2/11 S. 45.

¹⁴ LACHAT/BRUTSCHIN, Die übrigen Kriterien zur Festsetzung des Mietzinses, in: Lachat David et al., Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2012 (Nachdruck), S. 382.

¹⁵ BRUTSCHIN SARAH, Die Mietzinsgestaltung bei energetischen Verbesserungen gemäss Art. 14 VMWG unter besonderer Berücksichtigung der Förderbeiträge von Bund und Kantonen, in: Mietrechtspraxis (mp) 2010, S. 13.

¹⁶ SVIT, a.a.O., N 64; BGE 118 II 415.

¹⁷ LACHAT/BRUTSCHIN, a.a.O., S. 380; BGE 118 II 415 E. 3a.

¹⁸ Kritisch dazu BRUTSCHIN SARAH, Ausgewählte Fragen zur Überwälzung von Mehrleistungen auf den Mietzins, in: Mietrechtspraxis (mp) 2013, S. 94 f.

¹⁹ WEBER ROGER, in: Honsell Heinrich/Vogt Peter Nedim/Wiegand Wolfgang (Hrsg.), Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1–529 OR, 5. Aufl., Basel 2012, Art. 269a OR N 12.

Zunächst kann der Mieter bei einer Mietzinserhöhung infolge wertvermehrender Verbesserungen vom Vermieter eine zahlenmässige Begründung verlangen (Art. 20 VMWG). Weiter stellt der pauschale Satz von 50–70% eine widerlegbare gesetzliche Vermutung dar.²⁰ Der Mieter kann gegen die gesetzliche Vermutung die Einrede entgegensetzen, dass die Mietzinserhöhung zu einem übersetzten Ertrag i.S.v. Art. 269 OR führe.²¹ Allerdings muss der Mieter beweisen, dass eine Bestimmung der wertvermehrenden und werterhaltenden Anteile der einzelnen Arbeiten möglich ist und der wertvermehrende Anteil unter 50% liegt (Art. 8 ZGB²²).²³ Ein solcher Nachweis ist aber, wenn überhaupt, nur sehr schwierig zu erbringen,²⁴ scheitert doch selbst der Vermieter regelmässig daran.

3. Ergebnis

[Rz 11] Der überwälzbare Mehrwert eines Umbaus berechnet sich aus den Gesamtkosten minus der Kosten, welche als Unterhalt qualifiziert werden. Die Ausscheidung des Mehrwertanteils kann in der Praxis zu Schwierigkeiten führen. Zu unterscheiden sind punktuelle energetische Verbesserungen und solche als Teil einer umfassenden Überholung. Kann bei umfassenden Überholungen der Mehrwertanteil nicht ausgeschieden werden, kommt die gesetzliche Vermutung in Art. 14 Abs. 1 VMWG zur Anwendung, wonach 50–70% der Sanierungskosten als Mehrleistung auf die Mieter überwält werden. Kann bei punktuellen Verbesserungen der Mehrwertanteil nicht gemäss Art. 14 Abs. 3 VMWG bestimmt werden, ist nach der hier vertretenen Auffassung und in Anwendung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (mindestens) ein Mehrwert von 40% der Gesamtkosten anzuerkennen.²⁵ Dieser Prozentsatz scheint gegenüber der Mieterschaft insoweit fair, da im Prinzip alle Kosten auf den Mietzins überwält werden können: Die wertvermehrenden Investitionen als Mehrleistung und die nicht wertvermehrenden Unterhaltsarbeiten als Kostensteigerungen i.S.v. Art. 269a lit. b OR. Der Mieter hat somit die gesamten Sanierungskosten zu tragen, ausser der Beweis, dass der Mehrwertanteil von den Unterhaltsaufwendungen ausgeschieden werden kann, gelingt. Problematisch ist diese Kostentragung im Hinblick auf die effiziente Umsetzung der Energiestrategie 2050. Obwohl weitere mietrechtliche Anreize zugunsten der Vermieter ein kurzfristiges Ungleichgewicht zwischen Mieter und Vermieter

schaffen, werden solche erforderlich sein, um den Zielsetzungen der Energiestrategie 2050 gerecht zu werden.

4. Was bleibt zu tun

[Rz 12] Grundsätzlich richtig ist, dass die Ziele der Energiewende nicht allein vom Mieter zu tragen sind. Hingegen können effiziente energietechnische Verbesserungen ohne Entgegenkommen der Mieterschaft nicht rasch genug realisiert werden. Eine Überwälzung auf die Mieterschaft ist insbesondere dann zielführend, wenn der Vermieter seine Renovationsarbeiten nach nationalen und internationalen anerkannten Nachhaltigkeitsstandards (wie z.B. LEED oder Minergie) umsetzt. Dabei könnte eine gesetzliche Norm mit zu erfüllenden Mindeststandards in Relation zum Gebäudealter ein möglicher Lösungsweg sein. Der Vermieter würde so sanft zu (energetischen) Sanierungen ermuntert. Im Gegenzug wäre es m.E. geboten, weitere mietrechtliche Anpassungen zulasten des Mieters vorzunehmen, um das Gleichgewicht zwischen Vermieter und Mieter zu bewahren. Zu denken ist hier in erster Linie – aufgrund des geltenden Rechts – an eine Erhöhung der Bandbreite des überwälzbaren Kostenanteils auf die Mieterschaft (bisher 50–70%) oder zumindest eine «vermieterfreundliche» Auslegung des Umwälzungssatzes, sprich die Anwendung eines hohen Prozentsatzes nahe der maximal zulässigen 70%. In zeitlicher Hinsicht erachte ich jedoch eine Gesetzes- oder Verordnungsanpassung als zielführend.

Dr. PETER BURKHALTER ist Rechtsanwalt bei Hodler Rechtsanwälte (<http://www.hodler.ch/>). Er dankt Herrn cand. iur. Aron Liechti für seine Unterstützung beim Verfassen des Beitrages.

* * *

²⁰ BGE 118 II 415 E. 3a; bestätigt im Urteil des Bundesgerichts 4A_495/2010 vom 20. Januar 2011, E. 4.1.

²¹ BGE 124 III 310 E. 2b.

²² Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

²³ Urteil des Bundesgerichts 4C.328/2005 vom 9. Dezember 2005, E. 2.7.

²⁴ Wenn nicht gar unmöglich, so SVIT, Art. 269a OR N 70 sowie Urteil des Bundesgerichts 4A_470/2009 vom 18. Februar 2010, E. 3.2.

²⁵ Siehe Fn. 4.