



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

recht@bwo.admin.ch

Bern, 20. November 2018

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Geschätzte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme. Gerne gehen wir auf die vorgeschlagene Verordnungsänderung ein.

Grundsätzlich unterstützt die SP Schweiz das Anliegen, energetische Sanierungsmassnahmen zu fördern, die ohne wirtschaftliche Mehrbelastung der Mieterschaft auskommen. Das Energiespar-Contracting (ESC), welches die vorliegende Verordnungsänderung aufnimmt, kann dieses Anliegen unterstützen, da sich die vertragliche Gegenleistung jeweils nach dem Wert der eingesparten Energie bemisst. Allerdings ist ESC in der Schweiz noch kaum bekannt, die genauen Auswirkungen einer entsprechenden Verordnungsänderungen lassen sich deshalb nicht sicher abschätzen. Vor diesem Hintergrund ist eine sorgfältige Regulierung angebracht. Die SP Schweiz erachtet eine Normierung des Energiespar-Contracting mittels Verordnungsänderung nicht als stufengerecht, vielmehr sollte die vorgesehene Kostenüberwälzung auf Gesetzesstufe geregelt werden. Dies gilt vor allem auch deshalb, weil die Kosten des Energiespar-Contracting Investitionskosten und deren Amortisation sowie den Unterhalt berücksichtigen. Die SP Schweiz lehnt deshalb die Einführung von Art. 6c VMWG ab.

Begründung im Detail:

- a) Einführung von Unterhalts- und Amortisationskosten über Nebenkosten: Gemäss Art. 257b OR sind die Nebenkosten bei Wohn- und Geschäftsräumen die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusam-

Sozialdemokratische Partei
der Schweiz

Theaterplatz 4
Postfach · 3001 Bern

Telefon 031 329 69 69
Telefax 031 329 69 70

info@spschweiz.ch
www.spschweiz.ch

menhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben. Stellt der Dienstleister die Kosten unter Berücksichtigung von Unterhalt und Investitionskosten, resp. deren Amortisation in Rechnung, sind diese Kosten durch den Nebenkostenbegriff von Art. 257b OR nicht mehr gedeckt. Diesbezüglich wird in den Erläuterungen zur vorgeschlagenen Verordnungsänderung ausgeführt, dass sich die Gegenleistung des Eigentümers vertraglich so regeln lässt, dass sie sich nach dem Wert der eingesparten Energie bemisst. Einzig in diesen Fällen, in denen die Investitionskosten des Dienstleisters keine Rolle spielen, würde eine Regelung des Energiespar-Contractings auf Verordnungsstufe genügen. Die SP Schweiz geht allerdings davon aus, dass die Preise des Dienstleisters nicht nur nach Massgabe der eingesparten Energie festgelegt werden, sondern dass andere Kosten, welche beim Dienstleister anfallen, beim Preis einfließen. Um diesem Umstand (keine gesetzliche Grundlage für die Einführung von Unterhalts- und Amortisationskosten über Nebenkosten) Rechnung zu tragen, wäre Art. 6c Abs. 1 wie folgt zu ergänzen:

„Der Vermieter kann die im Rahmen eines Energiespar-Contractings anfallenden Kosten als Nebenkosten in Rechnung stellen, sofern sich diese gemäss Vertrag zwischen Vermieter und Dienstleister ausschliesslich nach dem Wert der eingesparten Energie bemessen.“

Der in den Erläuterungen angebrachte Hinweis, dass bereits gemäss Art. 6a VMWG beim Energiebezug von einer ausgelagerten Zentrale Kostenteile den Nebenkosten zugerechnet werden, die von ihrer Art her Teil der Anlagekosten darstellen und sich nicht aus dem Gebrauch der Sache ergeben, vermag nicht zu überzeugen. Art. 6a VMWG bezieht sich auf Anlagen, die nicht Teil der Anlagekosten sind, während beim Energiespar-Contracting die technischen und allenfalls baulichen Massnahmen des Dienstleisters vielmehr Teil des Anlagewerts der Liegenschaft werden und diesen erhöhen (Akzessionsprinzip, Art. 667 und Art. 671 ZGB).

- b) Bemessung der Einsparung von Energiekosten: Art. 6c Abs. 2 VMWG sieht vor, dass der dem Mieter in Rechnung gestellte Betrag nicht höher sein darf, als die mit dem Energiespar-Contracting erzielte Einsparung von Energiekosten. Diese Regelung dient dem Ziel, den Bedarf an energetischen Sanierungsmassnahmen ohne wirtschaftliche Mehrbelastung der Mieterschaft zu decken. Diesbezüglich stellt sich die Frage, wie die erzielten Einsparungen in der Praxis konkret bemessen werden. Unklar ist zum Beispiel, wer die erzielte Einsparung berechnet und in welcher Form diese den Mietenden zur Kenntnis gebracht werden. Aus Sicht des SMV müsste Art. 6c Abs. 2 VMWG zwin-

gend um die Verpflichtung des Vermieters zur Deklaration der erzielten Einsparung wie folgt ergänzt werden:

„Der dem Mieter in Rechnung gestellte Betrag darf nicht höher sein als die mit dem Energiespar-Contracting erzielte Einsparung von Energiekosten. *Der Vermieter legt die sachdienlichen Belege dem Mieter zusammen mit der Nebenkostenabrechnung vor.*

Die Deklarationspflicht, resp. die Pflicht zur Transparenz orientiert sich an Art. 20 VMWG.

Fazit: In Anbetracht der Unsicherheiten, welche konkreten Kosten gestützt auf Art. 6c VMWG zukünftig in Rechnung gestellt und wie die Energieeinsparungen berechnet werden sollen, ist die SP Schweiz der Auffassung, dass die vorgeschlagene Verordnungsbestimmung zu viele Fragen offen lässt, die vor Einführung einer neuen Regelung einer Klärung bedürften. Grundsätzlich sollte deshalb die vorgesehene Kostenüberwälzung auf Gesetzesstufe geregelt werden.

Wir danken Ihnen, geschätzte Damen und Herren, für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und verbleiben

mit freundlichen Grüßen.

Sozialdemokratische Partei
der Schweiz



Christian Levrat
Präsident



Luciano Ferrari
Leiter Politische Abteilung