

News 2022/04: Aktuelles und Wissenswertes

Arnegg, September 2022 / ms

THEMA:

Elektro-Ladestation im Mietverhältnis

Gemäss Bundesamt für Statistik haben die Neuzulassungen von Personenwagen im Jahr 2021 im Vergleich zu 2020 um 1,5% zugenommen. Erneut stark angestiegen ist die Zahl der neuen Elektroautos (+62,1% gegenüber 2020) und Plug-in-Hybride (+50,9%). Zusammen machten diese beiden Gruppen 2021 bereits 22,2% aller neuen Personenwagen aus.

	2021	Differenz zu 2020, in %
Total Motorfahrzeuge (ohne Motorfahrräder)	350 056	+3,9
▼ Personenwagen	242 263	+1,5
davon Benzinfahrzeuge	100 881	-15,3
davon Dieselfahrzeuge	32 680	-37,1
davon Normal-Hybridfahrzeuge ¹	54 515	+66,4
davon Plug-in-Hybridfahrzeuge ¹	21 789	+50,9
davon reine Elektrofahrzeuge	32 033	+62,1
> Personentransportfahrzeuge	9 723	+23,5
> Sachentransportfahrzeuge	33 414	+3,0
Landwirtschaftsfahrzeuge	3 380	+3,9
Industriefahrzeuge	4 720	+4,8
Motorräder	56 556	+12,8
Anhänger	21 812	+5,7

Neue Inverkehrsetzungen Motorfahrzeuge im Jahr 2021¹

¹ Vgl. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/mobilitaet-verkehr/verkehrsinfrastruktur-fahrzeuge/fahrzeuge/strassen-neu-inverkehrsetzungen.html> (abgerufen am 21.07.2022)

Beim Entscheid hinsichtlich der Errichtung von Elektro-Stationen sind nicht nur technische Grundlagen und unterschiedliche Angebote zu unterscheiden. Es stellen sich - insbesondere bei vermieteten Liegenschaften - weitere Fragen welche zu klären sind. In diesem Zusammenhang gilt es ebenso schriftliche Regelungen im Mietverhältnis zu vereinbaren.

Grundsätzliche Vorgehensempfehlung:

Grundsätzlich gibt der Mietvertrag dem Mieter das Recht, die Mietsache zu gebrauchen. Dabei darf der Mieter jedoch ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Vermieters keine Änderungen/Erneuerungen an der Mietsache vornehmen (Art. 260a OR); was notabene auch für Ab- und Einstellplätze für Fahrzeuge gilt.

Art. 260a

1 Der Mieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat.

2 Hat der Vermieter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

3 Weist die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der Erneuerung oder Änderung, welcher der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen; weitergehende schriftlich vereinbarte Entschädigungsansprüche bleiben vorbehalten.

Wenn ein Mieter gegenüber einem Vermieter den Wunsch nach einer Elektro-Ladestation äussert, kann der Vermieter diesen Wunsch ablehnen, oder aber auch nachkommen. Wenn der Vermieter dem Mieter eine Elektro-Ladestation zur Verfügung stellen möchte, hat er zwei Möglichkeiten dies zu tun:

1. Der Vermieter bewilligt dem einzelnen Mieter das Ausrüsten des gemieteten Ab-/Einstellplatzes mit einer Ladestation auf dessen Kosten
2. Der Vermieter wird selbst tätig und erreicht eine Grundinfrastruktur mit Lastmanagement («smarteres System»). Dabei definiert der Vermieter inwieweit er die Infrastruktur ausbauen möchte

In beiden beschriebenen Fällen sind - um klare Verhältnisse zu schaffen - die Bedingungen schriftlich detailliert festzuhalten.

Bedarfsklärung und Beratung:

Was zunehmend zur Herausforderung wird, sind die grundsätzlichen Gebäudekapazitäten. Es empfiehlt sich als Vermieter zuerst mit der Kapazität des Gebäudes auseinanderzusetzen und diese abzuklären sowie sich hinsichtlich Erschliessungsvarianten von einer Fachperson beraten zu lassen. Dabei soll stets der Endausbau berücksichtigt werden.

Mehrere Ladestationen: Empfehlung Lastmanagement («smartes System»):

Sofern mehrere Ladestationen installiert werden sollen (auch bei einem sukzessiven späteren Ausbau) und wenn weitere wesentliche Stromverbraucher (beispielsweise eine Wärmepumpe) wie auch eine Solaranlage vorhanden sind, empfiehlt sich ein «smartes System» einzusetzen.

Durch dieses Lastmanagement lässt sich auf Dauer sicherstellen, dass der Gebäudeanschluss nicht überlastet wird und es zu keinem Stromausfall auf der Liegenschaft kommt. Entsprechend wird an dieser Stelle der Einbau einer Grundinfrastruktur mit Lastenmanagement empfohlen, denn dadurch kann bei Nachrüstungen von weiteren Einstellplätzen eine Systemüberlastung vermieden werden sowie die Stromkosten unter den Mietern aufgeteilt werden. Weiter behält der Vermieter die Kontrolle über die erstellten Installationen.

Einzelplatz-Ausrüstung:

Bewilligt ein Vermieter einem Mieter die Ausrüstung des Einstellplatzes auf dessen Kosten, ist es ratsam, dass diese Zustimmung detailliert und schriftlich festgehalten wird. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Regelung im Falle einer Auflösung des Mietverhältnisses.

Aus dem Gesetz (vgl. Art. 260a OR) geht hervor, dass der Vermieter gegenüber dem Mieter eine Entschädigung für den verbleibenden Mehrwert der Ladestation schuldet. Von dieser Regelung kann unter schriftlicher Festhaltung abgewichen werden; beispielsweise «Rückbaupflicht ohne Entschädigung» oder «entschädigungsloser Übergang der Ladestation in das Eigentum des Vermieters».

Weiter ist in der schriftlichen Vereinbarung festzuhalten, dass der Mieter für sämtliche Kosten wie Stromkosten, Betriebs- und Unterhaltskosten aufkommen muss. Ebenso gilt es festzuhalten, dass der Mieter für sämtliche Schäden welche direkt oder indirekt aus dem Betrieb und der Nutzung der Ladestation hervorgehen haftet und zu tragen hat.

Erhöhung Mietzins:

Aufgrund dessen eine Errichtung eines Lastmanagements und/oder sämtlicher Ladestationen einen Mehrwert darstellt, berechtigt dies den Vermieter zu einer Mietzinserhöhung. Da diese Installationen neu sind und entsprechend zuvor noch nicht vorhanden waren, können die Kosten zu 100% an den Mieter weitergegeben werden.

Für die Definierung der Erhöhung des Jahresmietzinses sind insbesondere die nachstehenden Parameter entscheidend:

- Amortisationsdauer von Ladestation, Grundinfrastruktur, Zähler und Lastmanagement
- Wird der Abstellplatz einzeln vermietet oder in Zusammenhang mit einer Wohnung/Gewerberäumlichkeit (Achtung: Berücksichtigung mietrechtliche Vorschriften hinsichtlich «missbräuchlichen Mietzinsen»)

Die Mietzinserhöhung muss begründet und auf einem amtlichen Formular mitgeteilt werden.

Werden die Stromkosten gegenüber dem Mieter nicht direkt über das Elektrizitätswerk verrechnet, so empfiehlt es sich, die begründete Einführung von neuen Nebenkosten durch ein amtliches Formular dem Mieter mitzuteilen und die Stromkosten einmal jährlich abzurechnen.

Im Falle, dass der Mieter mit der Mietzinserhöhung sich nicht einverstanden erklären kann, hat dieser die Möglichkeit, diese innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde anzufechten.

scheiwiller&partners gmbh:

Unsere Kernkompetenzen:

- Projektentwicklungen von Hochbauimmobilien (Neubau, bestehende Bausubstanz mit Sanierungskonzepten, Potenzialanalyse, Betriebs- und Nutzungskonzepten, Markt- und Standortanalyse, Vermarktungskonzepte)
- Bauherrentreuhand (Bauherrenvertretung oder bauherrenseitige Projektsteuerung)
- Gesamtleitungsmandate
- Baumanagement
- Beurteilung und technische/ökonomische Optimierungen von bestehenden Projekten und Projektplanungen
- Potenzialanalyse mit marktgespiegelter Konzeptionsplanung an Bestandsliegenschaften
- Investitionsplanungen an Bestandsliegenschaften
- Bauabnahmen von Immobilien (Neubauten, Umbauten, Sanierungen) für die Bauherrschaft
- Abnahmen bei Mieterwechsel
- Vermarktung und Verkauf von Einzelimmobilien und gesamten Immobilien-Portfolios
- Mediation als Konfliktbeilegungsverfahren (Planen und Bauen / Miete und Eigentum / Wirtschaft und Arbeit / Unternehmensnachfolge / Schule und Bildung)

Gerne stehen wir Ihnen für Auskünfte rund um unser Dienstleistungsangebot zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Marcel Scheiwiller MSc. | MEng. | exec.MBA

Dipl. Architekt FH | Dipl. Wirtsch.-Ing. NDS FH

Mediator (Wirtschaft und Arbeitswelt)

Geschäftsführer

NB: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesen News die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.