

Eidgenössisches Departement für
Umwelt, Verkehr, Energie und
Kommunikation UVEK
3003 Bern
Antwort über das Online-Tool

Bern, 12. Oktober 2026

Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz
Monbijoustrasse 61
CH-3007 Bern

031 301 90 50
info@smv-asloca-asi.ch
mieterverband.ch

Antwort an die Vernehmlassung Änderung des Energiegesetzes: Pflicht zur Erstellung einer Grundinstallation zum Laden elektrischer Fahrzeuge (Umsetzung der Motion 23.3936)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Mieterinnen- und Mieterverband (MV) vertritt schweizweit rund 240 000 Mitglieder. Der Verband setzt sich für die Interessen seiner Mitglieder sowohl auf individueller und rechtlicher Ebene als auch auf politischer und kollektiver Ebene ein. Wir unterbreiten Ihnen beiliegend die Stellungnahme des MV im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zur Änderung des Energiegesetzes (EnG) und zur neuen Pflicht, eine Grundinstallation zum Laden elektrischer Fahrzeuge zu erstellen.

Bisher mussten Mietende, die ihr Fahrzeug zu Hause laden wollten, vor der Installation einer Ladestation die vorgängige Zustimmung der Vermieterschaft einholen. Der Erwerb eines Elektrofahrzeugs hängt jedoch sehr oft von der Möglichkeit ab, es zu Hause laden zu können: Dieses wesentliche Element schreckt zahlreiche Mietende ab, da die Mehrheit der Wohnliegenschaften bislang über keine Ladestationen verfügt. Der Übergang zur Elektromobilität wirft eine bedeutende Herausforderung im Bereich des Stromanschlusses auf. Angesichts der derzeitigen Ladezeit – mindestens eine Stunde für eine ausreichende Reichweite – wird der alleinige Ausbau öffentlicher Ladestationen der wachsenden Nachfrage der Nutzerinnen und Nutzer nicht gerecht werden können und die Autofahrerinnen und Autofahrer erwarten eine Lademöglichkeit bei sich zu Hause. Mehrere Kantone schreiben für Neubauten bereits die Installation von Ladepunkten vor; dieser Ansatz ist folgerichtig, für sich allein jedoch unzureichend, da der bestehende Gebäudepark deutlich grösser ist als jener der Neubauten und eigene Herausforderungen mit sich bringt.

Der Bundesrat beabsichtigt, das Laden von Elektrofahrzeugen zu Hause zu erleichtern. Künftig könnten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von Wohnliegenschaften verpflichtet werden, eine Grundinstallation zum Laden elektrischer Fahrzeuge zu erstellen, sofern Mietende oder Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer dies verlangen. Der MV begrüsst diese Vorlage ausdrücklich. Er hatte die Motion 23.3936 Grossen bereits positiv aufgenommen und 2024 aktiv an der Erarbeitung des von Swiss eMobility verfassten Praxisleitfadens «Ladeinfrastruktur für

Mietliegenschaften» mitgewirkt. Wir möchten jedoch die folgenden Bemerkungen anbringen, die sicherstellen sollen, dass die Umsetzung von Art. 45c EnG nicht zu unverhältnismässigen oder ungenügend geregelten Belastungen für die Mietenden führt.

1. Die Überwälzung der Kosten strikt auf die tatsächlich verlangte Grundinstallation beschränken

Die Erstellung der Grundinstallation für die Ladeinfrastruktur stellt in der Regel eine wertvermehrende Massnahme dar, die bei einer Mietliegenschaft einen Anspruch auf Mietzinserhöhung begründet (Art. 269a Bst. b des Obligationenrechts [OR] in Verbindung mit Art. 14 Abs. 1 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen [VMWG]). Die von den Eigentümerschaften getätigten Investitionen können somit auf die Mieterinnen und Mieter der Parkplätze überwält werden. Der erläuternde Bericht anerkennt in Ziff. 5.3 selbst, dass «die Eigentümerschaften dazu verleitet werden könnten, die gesamte Parkanlage statt nur einzelne Parkplätze auszurüsten, was die Kosten für sämtliche Mietende erhöhen würde, auch für jene ohne Elektrofahrzeug».

Die Kostenüberwälzung muss sich zwingend ausschliesslich auf die Erstellung der im Gesetz neu definierten Grundinstallation für die Ladeinfrastruktur beschränken. Die Ausrüstung der Parkplätze mit Ladestationen – die allenfalls von der Eigentümerschaft realisiert wird und deutlich kostspieliger ist – sowie die Kosten für das Lastmanagement dürfen keinesfalls auf sämtliche Mietende von Parkplätzen überwält werden (also auch nicht auf jene ohne Elektrofahrzeug).

2. Jede Mietzinserhöhung ausschliesslich auf den Mietzins des Parkplatzes beschränken

Die infolge der Erstellung der Grundinstallation anfallende Mietzinserhöhung darf keinesfalls auf den Mietzins der Wohnung oder der Geschäftsräume überwält werden, mit denen der Parkplatz verbunden ist. Dieser Grundsatz, der sich aus dem Charakter des Parkplatzes als Nebenleistung ergibt (Art. 269a Bst. b OR in Verbindung mit Art. 14 VMWG), sollte ausdrücklich festgehalten werden, um jede Unklarheit bei seiner Anwendung zu vermeiden. Dieser Grundsatz ist umso wichtiger, als gemäss der vom Bundesrat vorgeschlagenen Umsetzungsvariante das Recht, eine Nachrüstung zu verlangen, nur Personen zustehen soll, die selbst in der betreffenden Liegenschaft wohnen und denen der Parkplatz zusammen mit ihrer Wohnung überlassen wurde (und nicht auch Dritten, Nachbarinnen und Nachbarn oder Angestellten, denen Parkplätze häufig separat und exklusiv vermietet werden).

3. Die methodische Kohärenz bei der Berechnung der Mietzinserhöhung sicherstellen

Gemäss Mietrecht bemisst sich die zulässige Mietzinserhöhung nach den Investitionskosten, der Lebensdauer der Anlage sowie den Zins- und Unterhaltskosten. Zudem kann eine angemessene Rendite erzielt werden. Der erläuternde Bericht verweist hinsichtlich der zulässigen Investitionsrendite auf Art. 14 Bst. a VMWG sowie auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts (BGer 4A_75/2022).

Was die Höhe der Rendite betrifft, hat das Urteil 4A_75/2022 (BGE 151 III 16) die zulässige Rendite angehoben und sie auf 2 % zuzüglich des Referenzzinssatzes festgelegt, sofern dieser 2 % oder weniger beträgt; dabei wurde die Rechtsprechung von 2020 (BGE 147 III 14) übernommen. Eine laufende Änderung der VMWG sieht vor, diese Erhöhung auch für den Fall zu verankern, dass die Zinssätze 2 % übersteigen. Der MV lehnt die Erhöhung des Rendite-Satzes für Nebenleistungen entschieden ab. Die Rechtsprechung von 2020 hätte nicht, wie im Urteil 4A_75/2022 geschehen, auf die Rendite des wertvermehrenden Kapitals übertragen werden dürfen. Die Änderungen weiten die Vervierfachung des Zuschlags zum Referenzzinssatz auf die auf den Mietzins überwälzbare Nettorendite von Investitionen in wertvermehrende Arbeiten aus. Dabei wird nicht unterschieden, ob die Vermieterschaft die Renovation mit Eigenmitteln oder mit (günstig verzinstem) Fremdkapital finanziert. Das bedeutet, dass der beispielsweise mit einer Hypothek zu 1,35 % finanzierte Kostenanteil derzeit einem Zinssatz von 3,75 % unterliegen kann.

Die Vorlage präzisiert nicht, was mit dem Mietzins des Parkplatzes geschieht, sobald die Investition in die Grundinstallation vollständig amortisiert ist. Der Mietzins wird in der Folge nie entsprechend gesenkt. Wir fordern eine transparente Information der Mietenden über die zugrunde gelegte Amortisationsdauer, gestützt auf die paritätische HEV/MV-Tabelle, die bereits im Leitfaden von 2024 verwendet wurde. Dies wird dazu beitragen, die Praxis der Schlichtungsbehörden zu harmonisieren.

4. Den Fall der Finanzierung durch Contracting regeln

Die Vorlage behandelt nicht den Fall, dass die Eigentümerschaft ihre gesetzliche Pflicht mittels eines Contracting-Vertrags mit einem Drittanbieter erfüllt. Gemäss Art. 14 Abs. 4 VMWG dürfen nur die von der Eigentümerschaft tatsächlich getragenen Kosten im Rahmen einer ordentlichen Mietzinserhöhung auf den Mietzins überwält werden. Greift die Eigentümerschaft zur Erfüllung ihrer Pflicht nach Art. 45c EnG auf Contracting zurück, gelten weiterhin dieselben Überwälzungsgrenzen sowie dieselben verfahrensrechtlichen Garantien (Mietzinserhöhung, Anfechtungsmöglichkeiten).

5. Subventionsbeiträge von der berücksichtigten Investition abziehen

Werden für die Erstellung der Grundinstallation kantonale oder kommunale Subventionen oder Beiträge eines Netzbetreibers gewährt, sind diese vom für die Berechnung der Mietzinserhöhung massgebenden Investitionsbetrag abzuziehen. Es ist wichtig, diesen Grundsatz in Erinnerung zu rufen, um eine doppelte Einnahmen – durch die Subvention und durch den Mietzins – zum Nachteil der Mietenden zu vermeiden.

Der MV Schweiz unterstützt das Ziel der Vorlage und begrüsst die Anerkennung eines Anspruchs auf Zugang zur Ladeinfrastruktur für Mietende. Er fordert jedoch, dass der Rahmen für die Kostenüberwälzung präzisiert wird, damit dieser Anspruch nicht zu unverhältnismässigen Belastungen für die Mietenden führt, insbesondere für jene ohne Elektrofahrzeug.

Wir danken Ihnen für die Beachtung unserer Anmerkungen und stehen Ihnen für weitere Auskünfte gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz



Carlo Sommargua
Präsident



Pauline Crettol
co-Generalsekretärin