

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Energie-Contracting und Mietrecht



Fabio Gloor
Immobilienbewirtschafter
BBA, Real Estate, FH
Mandatsleiter

Wärme produzieren oder einkaufen?

Der Vermieter ist verantwortlich dafür, dass die Beheizung einer Mietwohnung sichergestellt ist. Dieser Verpflichtung kann er nachkommen, in dem er eine Heizung in Eigenregie betreibt oder die Wärme durch einen Dritten, den Contractor, herstellen und liefern lässt. Steht in einer Liegenschaft eine Heizungssanierung an, kann sich ein Liegenschaftseigentümer für eine solche Lösung entscheiden, d.h. er schliesst mit dem Contractor einen Vertrag ab zwecks Lieferung von Wärme für eine bestimmte Dauer und nach einem festgelegten Tarif. Eine Zustimmung des Mieters ist nicht erforderlich.

Aufbau eines Contracting-Vertrages

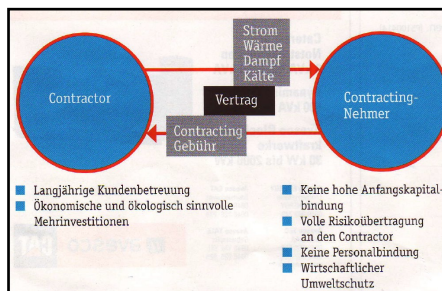
Der Hauseigentümer kauft Wärme, der Contractor plant, finanziert, baut, betreibt und unterhält die Anlage. Hauptpunkte des Contracting-Vertrages sind neben der Laufzeit von z.B. 20 Jahren die Regelung des Grundpreises, der u.a. neben den Erstellungskosten auch Amortisation und Instandhaltung umfasst sowie der Preis der zu liefernden Energie (vgl. Auflistung Rückseite).

Auswirkung auf Mietzins

Entscheidet sich der Vermieter seine bestehende sanierungsbedürftige Heizungsanlage stillzulegen und stattdessen einen Contractingvertrag abzuschliessen, kann dies den Nettomietzins beeinflussen. Die vom Wärmelieferanten in Rechnung gestellten Wärmekosten enthalten auch Finanzierungs-, Amortisations- und Unterhaltskosten, die eigentlich vom Vermieter zu tragen wären.

Heizung auslagern statt in Eigenregie führen

Nun ist aber seit 1996 eine mietrechtliche Regelung eingeführt worden, die es dem Vermieter erlaubt, die gesamten Kosten des Wärmelieferanten dem Mieter in Rechnung zu stellen, wenn die Heizenergie aus einer nicht zur



Nutzen für die Beteiligten

Liegenschaft gehörenden Zentrale bezogen wird, die nicht Teil der Anlagekosten ist (Art. 6a VMWG).

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Februar 2019



www.realit.ch

Energie-Contracting und Mietrecht



Blick in eine Heizzentrale

Folgen des Contractings für den Mieter

Mit dem Contracting entfällt nun beim Liegenschaftseigentümer ein Teil der Anlagekosten, nämlich die Kosten der Heizung. Bei der Erstellung der Liegenschaft waren diese Bestandteil der Anlagekosten und deshalb kostenwirksam für die Berechnung der Anfangsmietzinse. In der Regel wenden die Hauseigentümer jedoch die marktüblichen Nettomietzinsen an. Der Teil der Kosten, der durch die Auslagerung der Heizzentrale entfällt, wird neu Bestandteil der Wärmekosten, die dem Mieter weiterverrechnet werden dürfen. Die tatsächlich anfallenden Kosten, die vom Wärmelieferanten in Rechnung gestellt werden (Energiefieferung, Zählerablesung, Fernwärmegrundkosten), können dem Mieter in der Nebenkostabrech-

nung als Heizkosten belastet werden. Im Rahmen unserer Dienstleistungserbringung von Heiz- und Betriebskostenabrechnungen vom 1.7.17 bis 30.6.18 haben wir zwei Liegenschaften mit unterschiedlichen Heizungsvarianten (Fernwärme und Gas) verglichen. Die Heizkostenaufstellung unten ohne Betriebskosten zeigt, dass die Contractingkosten für die Mieter durchschnittlich pro m² um ca. 40 % höher liegen. Im Vergleich zu alternativen Heizungsarten braucht das Contracting deshalb erfahrungsgemäss höhere Akonto- oder Pauschalbeiträge, was den Vermietungserfolg beeinflussen kann.

Unsere Mietrechts- und Bauspezialisten beraten Sie gerne bei der Renovation Ihrer Heizungsanlagen und der Festlegung von Nettomietzinsen sowie Akonto- und Pauschalbeiträgen. Kontaktieren Sie uns!

Vergleich Heizkosten (inkl. MWST)	Contracting Fernwärme		Eigenregie Gas	Abw.
Heizkostenperiode	01.07.2017	bis	30.06.2018	
Anzahl Wohnungen	35		18	
Vermietbare Flächen in m ²	2'570		1'927	
	CHF		CHF	
Energie	19'053		11'467	
Zählerablesung / Heizerlohn	1'561		1'135	
Serviceabos	0		2'039	
Fernwärme Grundkosten	12'017		0	
Total Heizkosten	32'631		14'641	
Heizkosten pro m ² und Jahr im Ø	12.7		7.6	-40.2%
Heizkosten pro Wohnungstyp				
	m ²			
1.5 Zi-Whg. p.a.	45	571	342	
1.5 Zi-Whg. p.Mt. Ø		48	28	
3.5 Zi-Whg. p.a.	82	1'041	623	
3.5 Zi-Whg. p.Mt. Ø		87	52	
4.5 Zi-Whg. p.a.	105	1'333	798	
4.5 Zi-Whg. p.Mt. Ø		111	66	

Inhalt eines Contractingvertrages

Eigentumsverhältnisse	Abgrenzung der neu zu erstellenden Anlage, Übergang in den Besitz des Hauseigentümers nach Vertragsablauf
Vertragslaufzeit	Beginn und Ende des Vertrags, Laufzeit entsprechend Nutzungsdauer der Anlage, z.B. 20 Jahre
Energie-Lieferung Jährlicher Verbrauch (kWh/a)	Zu liefernde maximale Leistung (kW) Jährlicher Verbrauch
Grundpreis	Enthaltend: Planung und Erstellung der Anlage; Kapitalkosten, Amortisation und Versicherung; Bedienung und Instandhaltung, evt. indiziert gemäss Landesindex
Energiepreis	Preis der zu liefernden Energie bei definiertem Preis für Primärenergie bei Versorgungsbeginn, Indexierungsformel für Preissteigerungen der Primärenergie
Primärenergie (z.B. Heizöl 30%, Holzschnittel 70%)	Zu nutzender Energieträger und Anteile derselben
Energie-Messung	Wer misst was und wie wird gemessen
Diverses	Wie Zahlungsbedingungen, Vertragsänderungen, Streitigkeiten und Rechtsnachfolge



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Telefon: 062 885 88 00
Fax: 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch