

LADESTATION FÜR ELEKTROFAHRZEUGE IN DER MIETWOHNUNG?



MLAW KIM ATTENHOFER
RECHTSANWÄLTIN

attenhofer@geissmannlegal.ch

Das Interesse an Elektromobilität und die Nachfrage für Elektroautos bzw. das Bedürfnis nach entsprechenden Ladestationen haben in den vergangenen Jahren zugenommen und dieser Trend wird sich halten.

Nachdem im letzten Newsletter die Regelungsgrundlagen im Stockwerkeigentum beleuchtet wurden, befasst sich vorliegender Newsletter mit derselben Thematik im Mietrecht.

I. ANSPRUCHSGRUNDLAGE?

Interessierte Mieter können die Installation einer Ladestation zwar beim Vermieter anfragen, aber nicht verlangen. Die Entscheidung, ob der Wunsch erfüllt wird, trifft alleine der Vermieter. Selbst wenn Mieter bereit sind, auf eigene Kosten eine Ladestation zu installieren, benötigen sie dafür zunächst die Einwilligung des Vermieters.

Lehnt ein Vermieter einen solchen Antrag ab, so ist dies sein gutes Recht. Er riskiert allerdings, dass ein Mieter mit Elektroauto oder mit Wunsch nach einem Elektroauto bald eine neue Bleibe suchen wird.

II. VARIANTEN

Es besteht die Möglichkeit, dass ein Mieter die Installation auf eigene Rechnung vornehmen lässt (sog. Mieterbaute). Hierfür benötigt ein Mieter die schriftliche Zustimmung des Vermieters (Art. 260a Abs. 1 OR). Eine mündliche Zusage genügt nicht. Hat der Vermieter einer Erstellung durch den Mieter zugestimmt, so sollte er gleichzeitig sicherstellen bzw. ebenfalls verschriftlichen, dass die Installation durch einen Fachmann zu erfolgen hat. So können mangelhafte oder fehleranfällige Anlagen am eigenen Gebäude vermieden werden. Hat der Vermieter seine schriftliche Zusage einmal erteilt, so kann er bei Auszug des Mieters die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nur verlangen, wenn dies ebenfalls schriftlich vereinbart worden ist (Abs. 2). Im Gegensatz zu anderen Mieterbauten, welche für den Vermieter allenfalls nutzlos oder sogar hinderlich sein können, wird dies bei einer fachmännisch erstellten Ladestation kaum der Fall sein. Einigen sich die Parteien darauf, dass die Ladestation nach Auszug des Mieters belassen werden darf, so stellt sich die Frage einer finanziellen Entschädigung des

Mieters. Wird dies vereinbart, so sollte unbedingt auch bereits im Vorfeld festgelegt werden, nach welchen Kriterien die Entschädigung zu bemessen ist. Aus Vermietersicht empfiehlt sich, dass sich diese auf den Zeitwert beschränkt.

Nebst der Variante Mieterbaute ist ebenfalls denkbar – und dies wird in Zukunft vermutlich immer mehr zu sehen sein – dass der Vermieter eine vollends ausgebaute Ladestation (Endausbau) von sich aus zur Verfügung stellt. Hiervon zu unterscheiden ist die Grundinstallation, eine Art Vorleistung des Vermieters, welche dem Mieter zum Ausbau der eigentlichen Ladestation dient. Ein Endausbau durch den Mieter bedarf wiederum der schriftlichen Zustimmung des Vermieters (vgl. hiavor).

Wird eine zentrale Ladestation erstellt, die von mehreren Mietern genutzt werden kann, so empfiehlt sich, in einer Nutzungsvereinbarung die Modalitäten klar zu regeln.

III. KOSTENREGELUNG

Auch die Kostenverteilung sollte schriftlich geregelt sein. Damit ist letztlich allen Beteiligten gedient und es werden Missverständnisse und spätere Streitigkeiten (bestmöglich) verhindert.

Die Mieterbaute, also die Installation durch den Mieter, ist wie der Name vermuten lässt, durch den Mieter zu finanzieren. Ihm steht es aber offen, mit dem Vermieter eine Entschädigung, namentlich im Falle des Auszugs, zu vereinbaren. Bei grösseren Änderungen am Mietobjekt oder falls die Zahlungsfähigkeit eines Mieters in Frage gestellt wird, kann es sich für den Vermieter empfehlen, eine Sicherstellung der zu erwartenden Kosten (Sperrkonto, Bankgarantie etc.) vom Mieter zu verlangen. Dies namentlich in Hinblick auf allfällige Eintragungen von Bauhandwerkerpfandrechten, welche konsequenterweise auf dem Grundstück des Vermieters erfolgen würden.

Beim Endausbau durch den Vermieter, namentlich der vollständigen Installation der Ladestation, handelt es sich um eine wertvermehrende Investition, die dem Mieter als Nutzer gemäss Überwälzungssatz über den Mietzins überbunden werden kann. Eine allenfalls daraus

resultierende Mietzinserhöhung während des laufenden Mietverhältnisses kann erst auf den nächstmöglichen Kündigungszeitpunkt durchgesetzt werden und ist dem Mieter zwingend mit dem amtlichen Formular anzuzeigen, sofern der Parkplatz zusammen mit einem Wohn- oder Geschäftsraum vermietet wird. Ohne Verwendung dieses Formulars ist die Erhöhung rechtlich nicht durchsetzbar und es besteht für den Vermieter das Risiko, dass ein Mieter noch Jahre später die geleisteten Zahlungen zurückfordert.

Stellt ein Vermieter eine Grundinstallation zur Verfügung, mit welcher z.B. fünf Parkplätze bedient werden können, so hat er diese natürlich auch selbst zu berappen. Er darf – sollte lediglich ein Mieter davon profitieren wollen – diesem auch lediglich 1/5 der Kosten überbinden. Die restlichen Kosten hat er (einstweilen) selbst zu tragen.

Die resultierenden Stromkosten sind in jedem Fall verursachergerecht abzurechnen. Die regelmässige Nutzung von Allgemeinstrom zum Laden für das eigene Fahrzeug ist nicht zulässig. Sofern keine separate Abrechnung durch das zuständige Elektrizitätswerk an den / die

betroffenen Mieter erfolgt, ist in einer Zusatzvereinbarung mit diesem der durch die Ladestation verursachte Stromverbrauch zusätzlich als Nebenkosten auszuscheiden, sofern der Strom nicht bereits allgemein erfasst ist. Auch

hier ist für die Einführung / Erhöhung der Kosten das amtliche Formular zu verwenden, sofern dies in Zusammenhang mit einer Wohnraum- bzw. Geschäftsraum-miete erfolgt.

IV. UNTERHALT / MÄNGEL

Für Unterhalt, Reparatur sowie Ersatz einer Ladestation im Mieterausbau hat der Mieter selbst aufzukommen. Für die Vornahme solcher Arbeiten wird i.d.R. keine Zustimmung des Vermieters mehr benötigt. Etwas anderes gilt nur für den Fall, dass die Arbeiten Eingriffe in die Mietsache in einer Weise erforderlich machen, welche zu einer Beeinträchtigung des Vermieters oder von Mitmietern führen. Für Vermieter kann es sich aus Gründen der Rechtssicherheit empfehlen, vertraglich festzuhalten, dass der Mieter zur Vornahme von notwendiger Unterhalts- und Reparaturarbeiten sowie zum Ersatz von Teilen des Mieterausbaus verpflichtet ist, verbunden mit der Möglichkeit einer Ersatzvornahme durch den Vermieter.

Wird die Ladestation durch den Vermieter erstellt und wird sie zum Bestandteil des Mietobjektes erklärt, so ist der Vermieter für Unterhalt, Reparatur und Ersatz nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen verantwortlich. Der Mieter hat einen Mangel, den er nicht selbst zu verantworten hat, dem Vermieter zu melden und ihm für die Beseitigung eine angemessene Frist einzuräumen. Kommt der Vermieter seinen Instandstellungspflichten nicht nach, stehen dem Mieter die gesetzlichen Mängelrechte gemäss Art. 259 ff. OR (Mietzinsherabsetzung, Schadenersatz, Kündigungsmöglichkeit) zur Verfügung.

21. Oktober 2020 / MLaw Kim Attenhofer

GEISSMANN RECHTSANWÄLTE AG

MELLINGERSTRASSE 2A, FALKEN, POSTFACH 2078, BADEN, TEL +41 56 203 00 11
TURNERSTRASSE 6, POSTFACH, 8042 ZÜRICH, TEL +41 44 204 53 63