



06.3015

Motion UREK-NR (02.473).**Verbesserte Überwälzung
energetisch wirksamer
Massnahmen
im Gebäudebereich****Motion CEATE-CN (02.473).****Amélioration du report sur les loyers
du coût des mesures favorisant
une utilisation rationnelle
de l'énergie dans le bâtiment**

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 15.06.06

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 20.03.07

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 11.06.07

Antrag der Kommission
Zustimmung zur Änderung*Proposition de la commission*
Approuver la modification

Keller Robert (V, ZH), für die Kommission: Worum geht es? Die Beratung der parlamentarischen Initiative Hegetschweiler 02.473, "CO2-Gesetz. Anreize für energetisch wirksame Massnahmen im Gebäudebereich", in der entsprechenden Subkommission der UREK unseres Rates hat gezeigt, dass mit der Überwälzung der Kosten energetisch wirksamer Massnahmen auf die Mieterschaft Unsicherheiten verbunden sind, welche die Vermieterschaft von Investitionen in diesem wichtigen Bereich abhalten könnten. Die unterbreitete Ergänzung von Artikel 14 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen beinhaltet sowohl den Grundsatz, dass ökologische Verbesserungen Mehrleistungen im Sinne des Mietrechtes darstellen, als auch einen Katalog von Massnahmen, die diesen Verbesserungen zugeordnet werden können. Beides trägt zur Klärung der Rechtslage bei und begünstigt den Investitionsentscheid dahingehend, dass die Möglichkeit der Überwälzung klarer definiert und in ihrem Umfang besser abschätzbar wird. Gleichzeitig soll die Einschränkung gemäss Artikel 14 Absatz 3 sicherstellen, dass der Mieterschaft im Zusammenhang mit der Realisierung energetisch wirksamer Massnahmen keine zusätzlichen Unterhaltskosten aufgebürdet werden können.

Damit wird in der die Kommissionsmotion eine Stossrichtung verfolgt, die breite Akzeptanz geniesst. Die Annahme der Motion wird auch vom Bundesrat beantragt. Sie ist ein einzelner, wichtiger Mosaikstein in Richtung mehr Gebäudeeffizienz, indem sie suboptimale gesetzliche Rahmenbedingungen verbessert und damit zur Förderung energetisch wirksamer Investitionen beiträgt. Das Mietrecht gibt nämlich in der geltenden Fassung dem Vermieter zu wenig Anreize, freiwillig Massnahmen zu energetischen Verbesserungen des Gebäudes oder zur Reduktion von Emissionen an die Hand zu nehmen.

Die Überwälzbarkeit der Kosten für solche Massnahmen auf die Mieterschaft stellt dabei ein wichtiges Element dar. Selbstverständlich muss diese Kostenüberwälzung sachgerecht und korrekt geregelt werden. Der Wortlaut der Kommissionsmotion, die vom Nationalrat am 15. Juni 2006 diskussionslos angenommen wurde, bietet hierfür Gewähr. Die ständerätliche UREK beschloss in der Folge – und ich unterstreiche hier: zu Recht! –, im Motionstext das Wort "substanzuell" in den Absätzen 1, 2 und 4 zu streichen, weil der Ausdruck rechtliche Unklarheit in Bezug auf die Definition einer energetisch wirksamen Massnahme und damit auf die Möglichkeit der Überwälzung der Kosten auf die Mieter schaffe. Absatz 4 definiere genügend klar, in welchen Fällen eine





Kostenüberwälzung gestattet sei, und schütze vor allfälligen Missbräuchen. Der Ständerat folgte am 20. März 2007 diesem Antrag und nahm die Motion mit der beantragten Änderung an.

Unsere Kommission beantragt Ihnen einstimmig – Sie können das auch dem entsprechenden Bericht vom 22. Mai 2007 entnehmen –, die Motion in der vom Ständerat abgeänderten Fassung anzunehmen. Leider hat sich aber bei der Abänderung durch die UREK des Ständerates ein Fehler eingeschlichen, den es nun zu korrigieren gilt. Die Kommission hat in ihrem Bericht an den Ständerat das Wort "substanziell" in den Absätzen 1, 2 und 4 von Artikel 14 VMWG wie gesagt aus guten Gründen gestrichen. Durch ein redaktionelles Versehen wurde in den Absätzen 1 und 4 aber zugleich und ungewollt auch das Wort "oder" gestrichen: Im Bericht wird in der Folge von "Investitionen für wertvermehrende energetische Verbesserungen" bzw. "Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender energetischer Verbesserungen" gesprochen. Richtigerweise müsste natürlich in Absatz 1 von "Investitionen für wertvermehrende oder energetische Verbesserungen" bzw. in Absatz 4 von "Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen" die Rede sein, wie das im französischen Wortlaut korrekt mit "ou" wiedergegeben wird.

Das Sekretariat der UREK hat mir als Berichterstatter der Kommission dazu folgende Notiz zukommen lassen, die ich wörtlich zitiere und über die auch der Vizepräsident der ständerätlichen UREK informiert worden ist: "Der Bericht deutscher Sprache der UREK-SR an den Ständerat enthielt einen redaktionellen Fehler im Abschnitt zum neuen Text der Motion, in welchem das Wort 'oder' in den Absätzen 1 und 4 gestrichen wurde. Die Streichung von 'oder' wurde von der Kommission nicht diskutiert und auch nicht beschlossen. Der französischsprachige Bericht ist richtig, deshalb gibt es eine Differenz zwischen dem deutschsprachigen und dem französischsprachigen Bericht. Der französischsprachige Bericht gilt." In den Erwägungen im Bericht der UREK-SR ist denn auch nur von der Streichung des Begriffs "substanziell" die Rede. Der deutschsprachige Bericht ist daher in dieser Hinsicht falsch.

Zusammenfassend ersuche ich Sie entsprechend dem einstimmigen Antrag der Kommission, die Motion in der vom Ständerat abgeänderten Fassung anzunehmen, das heisst mit der Streichung des Wortes "substanziell", hingegen von der versehentlichen Streichung des Wortes "oder" im deutschen Text der Absätze 1 und 4 von Artikel 14 der Mietrechtsverordnung Kenntnis zu nehmen und festzustellen, dass diesbezüglich der Wortlaut des französischen Textes massgebend ist.

AB 2007 N 782 / BO 2007 N 782

Nordmann Roger (S, VD), pour la commission: Cette motion vise à permettre de considérer les améliorations énergétiques apportées à un immeuble loué comme une plus-value classique et donc à permettre une augmentation de loyer correspondante. L'objectif est de surmonter l'effet pervers induit par la réglementation actuelle qui ne considère pas clairement les améliorations énergétiques comme des plus-values. Aujourd'hui, le propriétaire n'a donc pas intérêt à isoler thermiquement le bien qu'il met en location. En effet, la baisse des coûts accessoires qui en résulterait bénéficierait exclusivement au locataire sous la forme d'une baisse des frais accessoires de chauffage. Le propriétaire, qui n'a aucun retour sur son investissement, n'a donc pas intérêt à le faire.

Avec cette motion, on corrige la situation, en considérant que l'amélioration de la performance énergétique de l'objet loué génère une plus-value sous la forme d'une moindre consommation d'énergie et donc d'une baisse des coûts accessoires et qu'en échange de cette baisse des coûts accessoires, le loyer peut augmenter pour couvrir la charge d'investissement, respectivement les frais financiers qui en découlent. Cette motion a été déposée par la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national. Vous l'aviez déjà approuvée une fois. Si elle revient chez nous, c'est que nous parlions d'améliorations énergétiques substantielles. Le Conseil des Etats a biffé le mot "substantielles", dans la mesure où il induisait des doutes dans l'interprétation alors que le but était justement d'apporter une clarification sur le fait que les améliorations énergétiques sont des plus-values qui permettent une hausse de loyer.

Notre commission s'est ralliée sans difficulté à cette suppression, dans la mesure où le mot "substantielles" était censé préciser, un peu maladroitement, qu'il n'y a une plus-value que si cela se répercute sous la forme d'une baisse bien réelle des frais accessoires de chauffage. Ce point n'étant pas contesté sur le fond, ni au Conseil des Etats, ni dans notre conseil, nous pouvons sans autre nous rallier à la formulation du Conseil des Etats.

Enfin, je précise que le texte français était bien entendu correct, mais qu'une petite erreur s'est glissée dans la rédaction du texte allemand, comme l'a expliqué Monsieur Keller, qui a indiqué comment la corriger.



Präsidentin (Egerszegi-Obrist Christine, Präsidentin): Das Wort für eine kurze persönliche Erklärung hat Herr Sommaruga.

Sommaruga Carlo (S, GE): Je déclare mes liens d'intérêts: je suis secrétaire général pour la Suisse romande de l'Association suisse des locataires. Je veux simplement indiquer que les locataires de ce pays sont favorables aux travaux d'amélioration qui réduisent la consommation d'énergie et qui, donc, réduisent aussi pour eux les coûts de chauffage.

Les locataires prennent acte des modifications qui ont été proposées par le Conseil des Etats et la commission dans la mesure où elles n'ont pas de portée matérielle et qu'elles ne mettent pas en danger l'équilibre initial qui avait été trouvé dans cette motion. S'ils n'ont pas de remarques particulières à faire, pour eux il est clair que la possibilité de reporter les coûts des améliorations énergétiques sur le loyer, comme pour les travaux à plus-value, ne saurait porter préjudice à la possibilité de contester les loyers abusifs et d'exclure les majorations lorsque les loyers sont abusifs avant même les travaux.

Leuthard Doris, Bundesrätin: Die Kommissionssprecher haben das Wesentliche zu dieser Motion gesagt. Wie Sie gesehen haben, ist der Bundesrat bereit, die Motion entgegenzunehmen.

Es ist heute so, dass in der mietrechtlichen Praxis die Frage der Überwälzung von Kosten für Massnahmen, die das Energiesparen betreffen, mit vielen Unsicherheiten verbunden ist. Die Motion ist sicher geeignet, zur Klärung der Situation beizutragen und vor allem Investitionen in Energieeffizienz, in Energiesparmassnahmen an Gebäuden zu begünstigen. Die Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen hat diese Vorteile ebenfalls erkannt, einen unterbreiteten Verordnungsentwurf auch geprüft und mit grosser Mehrheit gutgeheissen. Wie Herr Sommaruga auch darauf hingewiesen hat, haben wir derzeit eine Arbeitsgruppe an der Arbeit, die damit betraut ist, eine Verordnung zum Mietrecht zu erarbeiten, nachdem im Bereich der Revision des Mietrechtes grosse Differenzen geherrscht haben. Und es wird im Rahmen dieser Verordnungsregelung hoffentlich eine Lösung geben, die dem Anliegen Ihrer Kommission entgegenkommt. Ich hoffe, dass wir diesen Herbst, spätestens aber Ende 2007 eine Lösung vorlegen können, wie sich die neue Verordnung zum Mietrecht präsentiert, und dabei werden wir Ihnen auch den Teil betreffend Investitionen in die Energieeffizienz unterbreiten. In diesem Sinne bitte ich Sie auch, diese Motion anzunehmen.

Präsidentin (Egerszegi-Obrist Christine, Präsidentin): Die Berichterstatter wünschen das Wort nicht mehr. Die Kommission beantragt einstimmig, die Motion in der vom Ständerat abgeänderten Fassung anzunehmen.

Angenommen – Adopté