

Ladeinfrastruktur in Mietliegenschaften: Mietrechtliche Aspekte bei der Umlage von wertvermehrenden Investitionen auf die Mietzinse

Branchenempfehlung 12.25de, Anhang B, Version 1.0

Anhang zur Branchenempfehlung [«Ladeinfrastruktur in Mietobjekten – Ein Leitfaden für Eigentümerschaften und Verwaltungen»](#) bzw. [«Ladeinfrastruktur im Stockwerkeigentum – Ein Leitfaden für Eigentümerschaften und Verwaltungen»](#), Swiss eMobility / SVIT Schweiz / HEV Schweiz, 2023

Verfasser: Matthias Jucker, Rechtsanwalt MLaw,
Romero & Ziegler Meier Jucker Rechtsanwälte, Zürich,
im Auftrag des SVIT Schweiz, Dezember 2025

Mit der zunehmenden Verbreitung der Elektromobilität stellt sich die Frage nach den Lademöglichkeiten für die Besitzer von Elektrofahrzeugen. In der Schweiz wird die Ladeinfrastruktur am Wohn- und Arbeitsort gegenüber öffentlichen Ladestationen priorisiert. Sind Eigentümer von Mietliegenschaften bereit, in die Ladeinfrastruktur zu investieren, oder werden sie künftig allenfalls sogar durch ein «Recht auf Laden» dazu verpflichtet, sind u.a. mietrechtliche Aspekte zu berücksichtigen. Der Autor macht im Auftrag des SVIT Schweiz eine Auslegeordnung.

1. Ausgangslage

Für die Bereitstellung der Ladeinfrastruktur in Mietliegenschaften sind im Wesentlichen zwei Varianten zu unterscheiden:

- a. Errichtung einer Grundinstallation mit Lastmanagement (sog. smartes System) durch den Vermieter selber (und zwar mit der erforderlichen Zuleitung bis zur

Anschlussmöglichkeit der sog. Wallbox [Ladestation, SIA Ausbaustufe C1 oder C2] oder bereits mit vollständiger Ausstattung aller Parkplätze bzw. Abstellplätze mit einer sog. Wallbox, SIA Ausbaustufe D).

- b. Der Vermieter bewilligt das Installieren einer Ladestation auf einem Parkplatz oder Abstellplatz auf Kosten und Risiko des Mieters unter vorgängig schriftlich vereinbarten Rahmenbedingungen. Auf diese Variante wird am Schluss dieses Dokuments in einem Exkurs eingegangen. Ein «Mieterausbau» kann für «Single Tenant»-Liegenschaften im gewerblichen Bereich eine Option darstellen. Für Wohnliegenschaften mit zahlreichen Mietparteien ist sie dagegen aus technischen Überlegungen regelmässig ungeeignet.

Im Sinne der Lesbarkeit wird für Einstellplätze, Garagenplätze, Abstellplätze, Parkplätze usw. im Folgenden der Begriff Parkplatz bzw. Parkplätze verwendet.

Wird der Vermieter selber oder auf Anfrage von Mietern aktiv, hat er es in der Hand, eine zukunftsfähige Ladeinfrastruktur aufzubauen. Hierbei ist – aufgrund des wirtschaftlichen Risikos der einstweiligen Grundinstallation mit der erforderlichen Zuleitung zur Garage (SIA Ausbaustufe C1, «Power to Garage») oder zum Parkplatz (SIA Ausbaustufe C2, «Power to Parking») gegenüber der Vollausstattung mit Wallboxen für sämtliche Parkplätze (SIA Ausbaustufe D, «Ready to Charge») meist den Vorrang zu geben. Dabei entscheidet der Vermieter, ob die Wallbox vom Mieter hernach auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu installieren ist (hierzu empfiehlt es sich, vorgängig eine Vereinbarung vom Mieter unterzeichnen zu lassen unter Einhaltung der Bestimmungen der konsensualen Mietvertragsanpassung), oder ob der

Vermieter diese Installation auf eigene Kosten und eigenes Risiko ausführen lässt.

Für die technischen Abklärungen, die der Vermieter im Vorfeld solcher Installationen zu treffen hat, wird auf die im Anhang aufgeführten Literaturstellen verwiesen. Es empfiehlt sich in jedem Fall der Beizug einer Fachperson.

Bevor nun detaillierter auf die Umlage der wertvermehrenden Investitionen von Ladeinfrastrukturen auf die Mietzinse eingegangen wird, ist zu prüfen, wie die jeweils betroffenen Parkplätze rechtlich einzuordnen sind, insbesondere, in welchen Fällen die mietrechtliche Missbrauchsgesetzgebung Anwendung findet.

2. Der Parkplatz als Haupt- oder Nebenobjekt

Primär ist danach zu unterscheiden, ob ein Parkplatz ein isoliertes Hauptmietobjekt oder ein Nebenobjekt zu einem Wohn- oder Geschäftsraum darstellt. Die Schutzbestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gelten nach Art. 253a Abs. 1 OR auch für Sachen, die der Vermieter zusammen mit diesen Räumen dem Mieter zum Gebrauch überlässt. In Art. 1 VMWG wird sodann präzisiert, was darunter zu verstehen ist: «Als Sachen, die der Vermieter dem Mieter zusammen mit Wohn- und Geschäftsräumen zum Gebrauch überlässt, gelten insbesondere Mobilien, Garagen, Autoeinstell- und Abstellplätze sowie Gärten.» Dient nun ein Parkplatz der Hauptsache funktionell, und wurde dieser Parkplatz nur wegen des über die Hauptsache geschlossenen Mietvertrags zum Gebrauch überlassen, besteht bereits ein wesentlicher Zusammenhang zur Hauptsache. Erforderlich ist zudem, dass die Parteien (Mieter und Vermieter) beider Mietverträge dieselben sind. Unerheblich ist, ob der Vertrag über den Parkplatz später als jener über die Hauptsache abgeschlossen wurde.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts scheint klar, dass ein Parkplatz als Nebenobjekt zum Hauptmietvertrag ebenfalls in den Genuss der mietvertraglichen Schutzbestimmungen kommt. Daraus wird abgeleitet, dass in der Regel ein einheitliches Mietverhältnis über Haupt- und Nebensache besteht, was bei einer allfälligen Missbrauchsprüfung des Nettomietzinses zwingend zu berücksichtigen ist. Trotz funktional zu-

sammengehörigen Mietobjekten (und grundsätzlicher Anwendbarkeit der mietrechtlichen Schutzbestimmungen) ist dem Umstand, dass allenfalls separate Mietverträge abgeschlossen wurden, in einem zweiten Prüfungsschritt Rechnung zu tragen. Hierbei ist die Frage zu beantworten, ob sämtliche separat abgeschlossenen Verträge über funktional zusammengehörende Mietobjekte einer einheitlichen Behandlung bedürfen oder ob diese isoliert betrachtet werden dürfen oder müssen. Dies kann gemäss dem Bundesgericht nicht losgelöst von der Interessenlage der Parteien geschehen. Zu beachten ist, dass sich die Interessenlagen bei Mietzinsanpassungen von jenen bei einer Kündigung unterscheiden (m.w.H. BGE 137 III 123; BGE 125 III 231; BGer 4A_82/2024; BGer 4A_183/2020; BGer 4A_554/2019; BGer 4A_675/2011).

3. Mietzinsanpassungen allgemein – Parkplatz als Haupt- oder als Nebenobjekt

Separat und unabhängig von einem Wohn- oder Geschäftsraum vermietete Parkplätze unterstehen keinen Missbrauchskriterien (d.h. auch keinen Kostenständen [Referenzzinssatz, Teuerung, Kostensteigerung]), da es sich nicht um Wohn- oder Geschäftsräume handelt. Das heisst, ein separat vermieteter Parkplatz ist beispielsweise nicht an einen sinkenden Referenzzins anzupassen – im Gegenzug sind auch Mietzinserhöhungen grundsätzlich «nach Belieben» möglich. Diese müssen aber insofern über eine Vertragsbeendigung, eine Vertragsanpassung oder einen neuen Mietvertrag durchgesetzt werden. Gemäss Art. 266e OR kann ein Mietvertrag eines Parkplatzes mit einer Kündigungsfrist von lediglich zwei Wochen auf das Ende einer einmonatigen Mietdauer ohne amtliches Formular gekündigt werden (sofern die Parteien keine abweichende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen haben). Da bei solchen Parkplatzmietverträgen kein Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen gilt, ergeben sich bei der Mietzinsanpassung infolge wertvermehrender Investitionen keine Schwierigkeiten.

Werden Parkplätze als Nebenobjekt mit dem Hauptmietvertrag für Wohnungen oder Geschäftsräume überlassen, die nur als Einheit mit der Wohnung verstanden werden können (oder zumindest die grundsätzliche An-

wendbarkeit der mietrechtlichen Schutzbestimmungen wird als gegeben erachtet), stellt sich die Frage, wie die Mietzinserhöhung in diesem Fall auf dem amtlichen Formular auszusehen hat. Hierbei können sich wiederum verschiedene Konstellationen ergeben, je nachdem ob der Parkplatz im gleichen Mietvertrag wie die Wohnung vermietet wurde (dabei ist zu differenzieren, ob für den Parkplatz ein eigener Nettomietzins ausgeschrieben wurde oder nicht) oder ein separater Mietvertrag abgeschlossen wurde. Der Vorsicht halber sollten im Rahmen einer Erhöhung wegen wertvermehrenden Investitionen bei einer entsprechenden Entwicklung auch die Kostenstände angepasst werden, damit diese Erhöhungsmöglichkeiten nicht verwirken können. Sofern die Kostenstände nicht gleichzeitig angepasst werden, kann auf dem amtlichen Formular zur Absicherung auch ein Mietzinsvorbehalt vermerkt werden mit je einzelner Angabe pro Kostenstand in Franken oder Prozenten (vgl. zum sog. Vertrauensgrundsatz: BGer 4A_548/2023; BGE 121 III 163; BGE 117 II 458; ausf. ZMP 2022, Nr. 3, S. 26 ff.).

4. Grundinstallation von Ladeinfrastrukturen als wertvermehrende Investition

Wird ein Parkplatz isoliert von einer Wohnung oder einem Geschäftsraum vermietet, kann die Mietzinserhöhung wie bereits ausgeführt direkt mit einer Änderungskündigung oder mittels Parteivereinbarung erfolgen (sogar ohne amtliches Formular – ausser es sei im Mietvertrag Gegenteiliges vereinbart). Es ist jedoch darauf zu achten, dass im neuen Mietvertrag oder in der Ergänzungsvereinbarung eine Regelung getroffen wird, wonach der Mieter neben dem höheren Mietzins im Rahmen von Nebenkosten auch für sämtliche Stromkosten, Wartungsarbeiten sowie weitere klar zu bezeichnende Kosten aufzukommen hat; ebenfalls sind die Sorgfaltspflicht, die Haftung und die Versicherung zu regeln.

Von besonderem Interesse und nachfolgend im Einzelnen zu behandeln ist der Fall, in dem der Parkplatz in Zusammenhang mit einem Wohn- oder Geschäftsraum vermietet wird:

- a. Zulässigkeit der Einrichtung einer Ladestation durch den Vermieter: Der Vermieter ist grundsätzlich berechtigt (anders als der Mieter), ohne Einverständnis

des Mieters Änderungen an der Mietsache vorzunehmen. Gemäss Art. 260 Abs. 1 OR darf der Vermieter im ungekündigten Mietverhältnis deshalb Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache vornehmen, die für den Mieter zumutbar sind. Dies dürfte bei der Grundinstallation von Ladeinfrastrukturen in der Regel der Fall sein.

- b. Grundsätze/Lebensdauer (Mietzinsanpassung zzgl. allfälliger Nebenkosten): Nachfolgend wird der Einbau einer Grundinfrastruktur mit Lastmanagement (sog. smartes System) im laufenden Mietverhältnis behandelt. Der wertvermehrende Anteil beträgt diesfalls in der Regel 100%, da zuvor keine derartige Installation an bzw. in der Mietsache vorhanden gewesen war. Erhielt der Vermieter Förderbeiträge, sind diese vom wertvermehrenden Anteil abzuziehen (vgl. Art. 14 Abs. 3^{bis} VMWG). Nach der vorliegend vertretenen Ansicht liegt bei einer Grundinstallation in der Regel eine Wertsteigerung des Gebäudes vor und es kann eine Mietzinserhöhung allen Parkplatzmietern erfolgreich angezeigt werden mit potentieller Nutzungsmöglichkeit, unabhängig, ob diese ein Fahrzeug mit Elektroantrieb haben oder nicht.

Nach den derzeit massgebenden Lebensdauertabellen (die auch von Autoren des Mieterverbandes als massgebend angesehen werden, vgl. u.a. mp 2024, S. 91 ff.) beträgt die Lebensdauer einer Ladestation inkl. Lastmanagement rund 8 Jahre; für die Grundinfrastruktur (Verkabelung, Zähler, Fehlerstrom- und Leitungsschutzschalter) wird von einer Lebensdauer von 20 Jahren ausgegangen (vgl. paritätische Lebensdauertabelle HEV / MV, Auflage 2024, per 01.02.2024, s.a. SIA-Merkblatt 2060). Leicht differenzierter werden die Lebensdauern von der Swiss eMobility angegeben:

Grundinstallationen:

- Zähler und Schutzeinrichtungen: 15 Jahre
- Starkstromanlagen, Tableaus, Leitungen, Rückplatten, Kabeltrasse, Kernbohrung: 20-40 Jahre
- Lastmanagement: 8-15 Jahre.

Ladestation:

- Wallbox (inkl. integriertem Zähler und Schutzeinrichtung): 8-10 Jahre
- Zähler und Schutzeinrichtung (nicht in Wallbox integriert): 10-15 Jahre.

Im Rahmen der Anpassung ist darauf zu achten, dass im amtlichen Formular zur Mietzinserhöhung die Einfüh-

zung allfälliger zusätzlicher Nebenkosten angezeigt und begründet wird, je nachdem, wie der Individualstrom in der Folge abgerechnet wird (d.h. sofern keine Abrechnung über den bereits vorbestehenden Zähler des allfälligen Wohnungs- oder Geschäftsraums erfolgt); denn auch neue zusätzliche Nebenkosten sind dem Mieter zwingend mit dem amtlichen Formular anzuzeigen, und diese sind zu begründen (bspw. Servicekosten; Art. 269d OR).

5. Mietzinsanpassung bei einem Parkplatz als Nebenobjekt

Die Mietzinserhöhung und deren Begründung hat auf dem aktuellsten amtlichen Formular zu erfolgen (unter Beachtung der Normen und Fristen der Missbrauchsgesetzgebung [vgl. u.a. Art. 269a ff. OR sowie Art. 1 ff., insb. Art. 14 VMWG]). Dabei sind insbesondere die gesetzlichen Fristen gemäss Art. 269d OR einzuhalten, d.h. die Mietzinserhöhung ist auf den nächstmöglichen Kündigungstermin auszusprechen; mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist. Der vorsichtige Vermieter wird aufgrund der möglichen siebentägigen Abholfrist der Postsendung die Mietzinserhöhung bereits 22 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist versenden (s.a. BGE 140 III 244, E. 5.1., zweiter Absatz).

Erstellt der Vermieter also eine Grundinfrastruktur mit Lastmanagement und stattet die Parkplätze mit Ladestationen aus, gilt diese Mehrleistung gemäss den einschlägigen Bestimmungen als wertvermehrende, energetische Verbesserung (vgl. u.a. Art. 269a OR i.V.m. Art. 14 Abs. 1 ff. VMWG). Sofern die Mehrleistung des Vermieters unabhängig von der individuellen Nutzung erfolgt, können die Kosten für die Installation und gegebenenfalls der Steuerung der ganzen Ladeinfrastruktur, inklusive Ladestationen auf sämtliche Mieter von Parkplätzen überwältzt werden. Wie bereits ausgeführt, ist zu beachten, dass – falls der Stromzähler der Ladestation nicht mit dem bereits bestehenden Zähler für die Wohnung des Mieters verbunden ist – der Vermieter die Stromkosten für das Laden des Fahrzeugs dem Mieter als Nebenkosten zu belasten hat. Dabei ist stets zu berücksichtigen, dass die Investitionen selber, die für die Installation der Ladeinfrastruktur getätigt wurden, nicht über die Nebenkosten weiterverrechnet werden können, da die Anlagekosten unabhängig vom

Gebrauch der Sache entstehen (besondere Fälle nach Art. 6a ff. VMWG sind vorzubehalten).

Im Rahmen der Mietzinsanpassung ist hierbei zu berücksichtigen, ob der Nettomietzins des Parkplatzes separat im Mietvertrag ausgeschieden worden ist oder nicht. Bei einem separaten Mietvertrag für den Parkplatz stellen sich diesbezüglich in der Regel weniger Probleme, und es ist lediglich der Nettomietzins des separaten Parkplatzes anzupassen.

Für die Berechnung der jährlichen Mietzinserhöhung kann grundsätzlich auf die allgemeinen Sätze für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt gemäss SVIT verwiesen werden (s. a. Art. 14 Abs. 4 VMWG). Die Faustregel lautet hierbei wie folgt: Verzinsung = Kapital x (Referenzzinssatz + 2% [derzeit, vgl. BGer 4A_75/2022, E. 4]) geteilt durch 2; zzgl. Amortisation = Kapital geteilt durch Lebensdauer; zzgl. Unterhalt, d. h. 10% des Totals von Verzinsung und Amortisation oder 1% der Gesamtinvestition.

	Kosten in CHF	monatliche MZE in CHF
Grundinstallation pro Parkplatz	600.–	3.80
Ladestation	2 000.–	25.20
Total Mietzinserhöhung MZE pro Monat		29.–

Tabelle: Berechnungsbeispiel Mietzinserhöhung ohne Energie und Nebenkosten, Grundinstallation total 12 000.– CHF bei bspw. 20 PP zzgl. 40 000.– CHF Ladestationen

Auf dem amtlichen Formular sind sodann die monatlichen Nebenkosten u. a. für Abrechnung, Steuerung und Betrieb individuell zu bestimmen.

6. Einwände des Mieters gegen wertvermehrende Investitionen

Mieter können Mietzinserhöhungen anfechten und deren Berechnung als unzutreffend rügen. Da die Lebensdauertabellen allerdings von breiten Kreisen der Vermieter – und Mieterseite als verbindlich angesehen werden, dürften solchen Anfechtungen in den wenigsten Fällen Erfolg beschieden sein (ausgenommen bei offensichtlich Rechnungsfehlern oder falscher Berücksichtigung der wertvermehrenden Teile).

Weiter besteht seitens des Mieters die Möglichkeit des Einwands der übersetzten Rendite sowie der missachteten Orts- und Quartierüblichkeit. Bei einer sogenannten Altbaute scheidet der Einwand der übersetzten Rendite per se aus. Hier ist auf die Orts- und Quartierüblichkeit abzustellen. Mithin dürfte auch hinsichtlich eines Parkplatzes in der Regel die vom Bundesgericht massgebende «Grundordnung» für Renditeprüfungen gelten, gemäss folgender Hierarchie: Neuere Bauten (bis rund 10 Jahre): Bruttorendite; keine neueren Bauten / keine Altbauten: Nettorendite; Altbauten (länger als 30 Jahre im Eigentum): Orts- und Quartierüblichkeit (vgl. BGE 151 III 201; BGE 147 III 14 [BGer 4A_554/2019]; BGer 4A_675/2011; auszugsweise in mp 4/12, S. 293 ff.).

Gemäss Bundesgericht ist für die Beurteilung also zu unterscheiden, ob eine Liegenschaft alt, neu oder keines von beidem ist. Liegt weder eine alte Liegenschaft (d.h. älter als 30 Jahre und über 30 Jahre im Eigentum der Vermieterschaft), noch eine neue Liegenschaft vor (d.h. eine in der Regel weniger als 10 Jahre alte Liegenschaft [vgl. BGE 147 III 14]), so gilt das Kriterium der Nettorendite als vorrangiges Missbrauchskriterium (das heisst also auch dann, wenn die Vermieterschaft zu Beginn im Anfangsmietzinsformular anführte, der vereinbarte Mietzins sei orts- und quartierüblich – was solange zulässig ist, bis ein Mieter den Einwand der missbräuchlichen Nettorendite erhebt ([vgl. BGer 4A_285/2022, E. 3.1 ff.; MRA 3/23, S. 148 ff.; BGE 147 III 14, E. 4])). Hierbei ist explizit hervorzuheben, dass der Anfangsmietzins bei korrekter Verwendung des Anfangsmietzinsformulars (wo Formularpflicht besteht) im laufenden Mietverhältnis gerade nicht mehr in Frage gestellt werden kann, wenn die Frist zur Anfechtung des Anfangsmietzinses von 30 Tagen abgelaufen ist.

Sollte der Mieter die Mietzinserhöhung wegen wertvermehrender Investitionen anfechten, so könnte er folglich maximal ein Missbrauchskriterium basierend auf der letzten unangefochtenen Mietzinserhöhung geltend machen (oder dem Vertragsabschluss, falls seither keine Mietzinserhöhung stattgefunden hat). Hierbei ist primär zu unterscheiden, in welcher Konstellation die Mietzinserhöhung erfolgt ist, um die Kriterien der Anfechtbarkeit zu definieren. Folgende Möglichkeiten sind denkbar:

1. Parkplatz mit Wohnung/Geschäftsraum im gleichen Mietvertrag vermietet, ein gesamter Nettomietzins für

Parkplatz und Wohnung/Geschäftsraum: Die richterliche Überprüfung bei Anfechtung der Mietzinserhöhung wegen übersetzter Rendite / wegen Verletzung der Orts- und Quartierüblichkeit bezieht sich auf das Gesamtmietobjekt.

2. Parkplatz zusammen mit Wohnung/Geschäftsraum im gleichen Mietvertrag vermietet, für Wohnung/Geschäftsraum und für den Parkplatz wurde je separat ein Nettomietzins ausgeschieden: Die richterliche Überprüfung bezieht sich ausschliesslich auf den Parkplatz.
3. Parkplatz in einem separaten Mietvertrag vermietet, allerdings in Zusammenhang mit einem Wohn- oder Geschäftsraum. Die richterliche Überprüfung bezieht sich ausschliesslich auf den Parkplatz.

7. Empfehlungen

Die Einbindung des Parkplatzes in den Gesamtmietvertrag entsprechend der Variante 1 (oben) ist nicht zu empfehlen, da bei Einwänden des Mieters eine Berechnung über das Gesamtobjekt erfolgt. Entsprechend ist die Variante 2 und 3 zu favorisieren, wobei zwecks grösstmöglicher Flexibilität Variante 3 zu bevorzugen ist. Hierbei ist sowohl im Geschäfts- bzw. Wohnungsmietvertrag wie auch im Parkplatzmietvertrag je ausdrücklich festzuhalten, dass der jeweilige Mietvertrag separat und unabhängig vom anderen Vertrag abgeschlossen wurde, um grösstmögliche Flexibilität zu erreichen.

Diese Empfehlung wird u.a. auch durch einen älteren Bundesgerichtsentscheid vom 09. Februar 2012 gestützt. Darin ging es um den Fall, in dem ein Mieter zusammen mit einer Wohnung einen Parkplatz gemietet hatte. Eine Mietzinserhöhung für den Parkplatz (ohne wertvermehrende Investitionen) wurde vom Bundesgericht isoliert, also ohne Bezugnahme zur Wohnung geprüft. Bezeichnenderweise setzte das oberste Gericht die Anforderungen an die Vergleichsobjekte deutlich herab (vgl. BGer 4A_675/2011; in: mp 4/12, S. 293 ff.; Hinsichtlich der Nettorendite ist ebenfalls eine isolierte Betrachtungsweise zu fordern; vgl. zur Nettorendite von Parkplätzen u.a. BGE 147 III 14, E 5.1.).

Exkurs: Einbau einer Ladeinfrastruktur durch den Mieter

Der Einbau einer Ladestation durch den Mieter bedarf in jedem Fall einer schriftlichen Bewilligung des Vermieters (vgl. Art. 260a OR). Der Mieter hat gemäss der derzeitigen Gesetzeslage keinen Rechtsanspruch auf eine solche Bewilligung. Bei der Bewilligungserteilung ist besonders darauf zu achten, dass dem Einbau nur zugestimmt wird, wenn sich der Mieter dazu verpflichtet, sämtliche Kosten der Installation, des Unterhalts und der Nebenkosten selber zu tragen und der Einbau durch ein konzessioniertes Fachunternehmen nach den anerkannten Regeln der Baukunde erfolgt (samt der Widerrufsmöglichkeit im Widerhandlungsfall). Dabei sollte bereits im Voraus im Rahmen der Zustimmungsvereinbarung neben Vorgaben zum Modell der Ladestation sowie der Installationsfirma auch geregelt werden, was geschieht, wenn der Mieter auszieht (bspw. fachgerechter Rückbau durch den Mieter oder schriftliche Wegbedingung einer Entschädigungszahlung, sofern kein Rückbau erfolgt, vgl. Art. 260a OR). Ergänzend ist in der Vereinbarung die Haftung des Mieters zu regeln, und der Mieter ist zum Abschluss und zur Vorlage der entsprechenden Versicherungen zu verpflichten (u.a. aufgrund der Haftungsgrundlagen zu Lasten des Vermieters [vgl. Art. 58 OR, siehe auch Art. 229 Abs. 1 StGB]). Es empfiehlt sich, dass der Stromverbrauch über den Stromzähler der Wohnung erfasst wird, damit keine separate Abrechnung getätigt werden muss. Der Vorsicht halber sollte die Vereinbarung zudem mit einem Vorbehalt versehen sein, dass der Vermieter auch den entschädigungslosen Rückbau vom Mieter verlangen kann bei späterer Einrichtung einer gesamthaften Grundinfrastruktur mit Lastmanagement durch den Vermieter. •

Literaturhinweise

- Energie Schweiz: Bundesamt für Energie BFE, Sektion Mobilität, Version 1.0 vom Juni 2024, Marktübersicht Zugangs- und Abrechnungslösungen für Ladeinfrastruktur.
- Ladeinfrastrukturen in Mietobjekten, Ein Leitfaden für Eigentümerschaften und Verwaltungen; veröffentlicht im Mai 2023, aktualisiert im November 2024.
- Mietzinserhöhungen aufgrund wertvermehrender Investitionen; Herausgegeben vom Hauseigentümerverband Schweiz, Februar 2024.
- Investitions- und Betriebskosten für Ladestationen und deren Überwälzung vom 09. März 2023, Kurzbericht zuhanden des UREK-S.
- Das schweizerische Mietrecht, 5. Auflage, 2025, u.a. N 1 ff. zu Art. 269 OR / 269d OR.
- Mietrecht für die Praxis, 10. Auflage, 2022, u.a. S. 483 ff. / S. 604 ff.
- Der Parkplatz als Nebenobjekt? – mietvertragliche Aspekte, Matthias Jucker, in: Bau- und Immobilienrecht, Newsletter, Februar 2020.
- Strom als Verbraucher- und Nebenkosten, Anna Braun, in: mp 2024, S. 91 ff.

Herausgeber:

SVIT Schweiz
Greencity, Maneggstrasse 17
8041 Zürich
Telefon 044 434 78 88
info@svit.ch, www.svit.ch