

Schweizer Premiere an einem Zivilgericht
Erfolg für die Sonnenenergie

Die Kosten für eine Solaranlage auf einem Mietshaus können auf die Mieten überwält werden. Dies hat ein Neuenburger Gericht entschieden.

Texte: Rémy Gogniat

Eine Schweizer Premiere? Gemäss Neuenburger Immobilienkreisen hat ein Zivilgericht zum ersten Mal entschieden, dass die Kosten für Sonnenkollektoren auf die Mieten überwält werden können. Der Entscheid wurde vor einiger Zeit am Neuenburger Bezirksgericht gefällt. Die Mieterverbände bleiben skeptisch, aber im konkreten Fall haben ihre Juristen das Urteil nicht angefochten. Es handelt sich um ein vierstöckiges Mietshaus in Neuenburg mit fünf Wohnungen und einem Ladenlokal im Parterre, das vom Besitzer teilweise renoviert wurde. Er installierte unter anderem eine Zentralheizung und verlegte auf dem Dach 19m² Sonnenkollektoren, die zum Vorheizen des Wassers genutzt werden. Daraus ergaben sich Mietzinserhöhungen, die die Mieter vor Gericht angefochten haben.

Die Streitsache beinhaltete nicht nur die höheren Mieten wegen der Sonnenkollektoren, aber in diesem Punkt entschied das Gericht zugunsten des Besitzers, allerdings nicht ohne darauf hinzuweisen, dass Mieter Luxusinstallationen nicht einfach akzeptieren müssen. Stellt nun aber eine Warmwasser-Solaranlage einen Luxus dar? Laut dem Gericht «handelt es sich hier um einen Grenzfall, da eine solche Anlage heute noch etwas über dem üblichen Renovierungsstandard liegt.» Die umweltfreundliche, erneuerbare Solarenergie bietet jedoch der Gesellschaft als Ganzes Vorteile und wird von den Behörden bevorzugt. Daraus kann geschlossen werden, dass «Sonnenkollektoren nicht als Luxus bezeichnet werden können.» Dies umso mehr, präzisierte der Richter, als die daraus entstehende Mietzinserhöhung gering ist und die Kosten für ein anderes Warmwassersystem in jedem Fall auf die Mieter überwält worden wären.

Verschiedene Ansichten

Die Chambre immobilière neuchâteloise (CIN) freut sich über den Entscheid, der die Hausbesitzer dazu berechtigt, die Kosten für eine Solaranlage an die Mieter des betreffenden Hauses weiterzugeben. Laurent Amez-Droz, Generalsekretär der CIN, ist überzeugt, dass dieser Entscheid auch anderen Hausbesitzern gelegen kommt, die ihre älteren Häuser renovieren möchten. Auch Carole Aubert, Juristin bei der Neuenburger Sektion des Schweizer Mieterinnen- und Mieterverbandes, ist nicht grundsätzlich gegen Mietzinserhöhungen aufgrund erfolgter Renovationen, diese sollten sich allerdings in einem vernünftigen Rahmen bewegen, was ihrer Meinung nach in diesem Fall nicht unbedingt so ist.

Auch Bernard Matthey, Ingenieur und auf Solaranlagen spezialisierter Berater, ist mit dem Entscheid zufrieden. «Stellen Sie sich den umgekehrten Fall vor. Angesichts der Tatsache, dass 70% der Schweizerinnen und Schweizer Mieter sind, wäre es das Todesurteil für die Solarenergie. Es bleibt allerdings abzuklären, ob die gesamten Investitionskosten überwält werden sollen oder ob auch der Besitzer einen Teil übernimmt, und ob die Kosten übertrieben hoch sind oder nicht. Meiner Meinung nach sollte die Mietzinserhöhung 20 Franken pro Monat nicht übersteigen.»

In dem konkreten Fall werden die Mieter für die gesamten Kosten der Solaranlage aufkommen müssen, was pro Mieter einer monatlichen Mietzinserhöhung von 25 Franken entspricht.

Erschienen im L'Express / Impartial 10.12.2001

Die Schweizerische Vereinigung für Sonneenergie SSES und Swissolar begrüssen das Urteil und hoffen, dass sich dieser Entscheid positiv auf die Sonnenenergienutzung von Wohnhäusern auswirken wird. Redaktion