



Revision der VMWG  
Fragen aus der Praxis

Révision de l'OBLF  
Questions issues de la pratique

## Frage

## Antwort

1 Welcher Teil der Nebenkosten für Mieter können mit der Revision gleichbleibend gestaltet werden (z.B. auch Servicepauschale, Betriebsstrom, etc.)? Oder sogar die gesamten Nebenkosten inkl. Landschaftsgärtner?

Alle Positionen bleiben gleich, es kommt einfach noch eine weitere dazu: Kosten für Energiespar-Contracting. Diese dürfen aber nicht höher sein, als die Differenz der ursprünglichen Energiekosten gegenüber den aktuellen.

Mit der VMWG-Ergänzung ändert sich nichts an der Nebenkostenfähigkeit bisheriger Positionen. Wenn diese einen Teil eines ESC bilden, können sie jedoch nur während 10 Jahren verrechnet werden.

2 Die Änderungen bei der Miete im Zusammenhang mit dem ESC müssen anhand des kantonalen Formulars kommuniziert werden (einseitige Änderung des Mietvertrags). Was ist das «vom Kanton genehmigten Formular für einseitige Vertragsänderungen»? Demnach braucht es gar keine Unterschrift der Mitparteien?

Die kantonalen Formulare können in der Regel über das Internet bezogen werden, z.B. für den Kanton Bern über [www.justice.be.ch](http://www.justice.be.ch). Eine Vertragsänderung kann einseitig

## Question

## Réponse

Quelle partie des frais accessoires des locataires peut demeurer identique dans le cadre de la révision (p. ex. forfait de services, courant de service, etc.) ? Peut-être même la totalité des frais accessoires, y compris le jardinier paysagiste ?

Tous les postes restent inchangés, il y en a simplement un de plus : frais de contrat de performance énergétique. Ceux-ci ne doivent toutefois pas être supérieurs à la différence entre les coûts énergétiques initiaux et les coûts actuels.

La modification de l'OBLF n'influe pas sur la possibilité de facturer les postes existants en tant que frais accessoires. Si ceux-ci font toutefois partie d'un CPE, ils ne peuvent être facturés que durant 10 ans.

Les changements dans le bail liés à un CPE doivent être communiqués au moyen du formulaire agréé par le canton (modifications unilatérales du contrat). A quoi sert ce formulaire? Cela signifie-t-il qu'aucune signature des parties n'est requise ?

Les formulaires cantonaux peuvent généralement être obtenus via Internet, pour le canton de Berne par exemple sur [www.swissesco.ch](http://www.swissesco.ch)

auf einen Kündigungstermin erfolgen. Die Mieterschaft kann sich entscheiden, den Mietvertrag wegen der Änderung nicht fortzuführen (relevant ist das Datum der Änderungsankündigung). Zu Beginn eines neuen Mietverhältnisses kann das ESC als Nebenkostenposition im Mietvertrag aufgeführt werden.

---

**3** Über welche Dauer wird der Vertrag aufgesetzt? Wie gehe ich bei Geschäftsliegenschaften damit um, dass die Vertragsdauer mit dem Mieter evtl. kürzer ist? Kann ich bei vorzeitiger Vertragsauflösung mit dem Mieter die verbleibenden Kosten in Rechnung stellen?

Die Vertragsdauer des ESC ist Gegenstand der vertraglichen Vereinbarung mit der ESCO. Da die Überwälzbarkeit über die Nebenkosten auf 10 Jahre beschränkt ist, empfiehlt sich keine längere ESC-Dauer. Es ist sinnvoll, im ESC auch die Angaben zur Laufzeit der Mietverträge zu ergänzen, sofern diese kürzer ist als die Dauer des ESC. So kann die ESCO diesen Umstand in ihr Angebot integrieren. Bei Vertragsende dürfen der Mieterschaft keine zusätzlichen Kosten auferlegt werden, die dem Gebäudebesitzer durch das Energiespar-Contracting entstehen.

---

justice.be.ch. La modification unilatérale d'un contrat est possible à sa date d'échéance. Les locataires ont ainsi la possibilité de ne pas reconduire le contrat après cette modification ayant lieu à la date d'échéance. Lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail, le CPE peut figurer dans le contrat de bail comme poste de frais accessoires.

---

Les changements dans le bail liés à un CPE doivent être communiqués au moyen du formulaire agréé par le canton (modifications unilatérales du contrat). A quoi sert ce formulaire? Cela signifie-t-il qu'aucune signature des parties n'est requise ?

La durée du CPE fait partie intégrante de l'accord contractuel avec l'ESCO. La transférabilité des frais accessoires étant limitée à 10 ans, une durée de CPE plus longue n'est pas recommandée. Il est judicieux d'intégrer au CPE les informations concernant les durées des baux si celles-ci sont inférieures à celle du CPE, de sorte à ce que l'ESCO intègre ce risque dans sa proposition commerciale. Au terme du contrat, le locataire ne peut se voir imputer aucun coût supplémentaire encouru par le propriétaire du bâtiment du fait d'un contrat de performance énergétique.

---

4 Wie erkläre ich einem neuen Mieter, dass er sich in eine energetisch optimierte Liegenschaft einmietet – aber trotzdem die hohen Nebenkosten bezahlt?

Die Nebenkosten bleiben während höchstens 10 Jahren hoch. Ohne ESC könnte der Besitzer die Investitionskosten nur über den Mietpreis überwälzen. Der Mietzins wäre also höher.

---

5 Was ist mein Vorteil als Liegenschaftsverwaltung resp. für mich persönlich als Liegenschaftsbeauftragter? Ist doch mit Mehraufwand verbunden und kriege immer meine 2% der Gesamtnebenkosten. Langfristig wäre dies sogar negativ für mich.

Die Nebenkosten bleiben bis zu 10 Jahre lang konstant oder verringern sich sogar, sodass die 2 Prozent zu einem konstanten Ertrag führen.

Eine Unterstützung der ESCO bei der Erläuterung des ESC gegenüber der Mieterschaft oder bei der Rechnungstellung kann ebenfalls als Teil der Dienstleistungen der ESCO definiert werden.

Bei später sinkenden Nebenkosten kann ein höherer Prozentsatz vereinbart werden, um den grösseren Aufwand abzudecken.

---

Comment expliquer à un nouveau locataire qu'il loue un bien énergétiquement optimisé, mais doit tout de même payer des charges élevées ?

Les frais accessoires restent élevés pendant 10 ans au maximum. Sans CPE, le bailleur aurait pu répercuter l'investissement sur le loyer fixe. Ce dernier serait donc plus élevé.

---

En tant que gérance immobilière, qui touche généralement un pourcentage des charges, quel est mon avantage à proposer un CPE si mes honoraires diminuent en raison d'une baisse des charges alors que j'ai une prestation supplémentaire liée à l'intégration du CPE dans les charges des locataires?

Les frais accessoires restent constants ou diminueront peu pendant une période pouvant aller jusqu'à 10 ans, de sorte que les 2 % procurent un rendement constant.

Un support de la part de l'ESCO à l'explication du modèle du CPE et à la facturation peut également être inclus dans les prestations du CPE.

Si les frais accessoires diminuent à la fin du contrat, un pourcentage plus élevé peut être convenu.

---

**6** Wenn ich ein Energiespar-Contracting konkret bei einer Liegenschaft prüfen möchte, kann ich dies irgendwo unverbindlich (und kostenlos) machen?

Verschiedene Kantone haben Förderprogramme, in deren Rahmen auch Erstberatungen finanziell unterstützt werden. Dies sollten Sie bei Ihrem Kanton klären. Auskunft erteilt zudem der Fachverband swissesco (info@swissesco.ch). Ein Energiespar-Contracting ist allerdings nicht gratis. Es ist lediglich eine intelligente Finanzierungsform, die eine Entschädigung des Dienstleisters auf Basis der effektiv eingesparten Energie umfasst und die das Ziel verfolgt, Energie und CO2 einzusparen.

**7** Was geschieht wenn das gesamte Projekt mehr kostet als in 10 Jahren eingespart werden kann?

Das muss vertraglich verhandelt werden, der Mieter darf einfach nicht mehr als 10 Jahre belastet werden. Im Normalfall zahlt wohl der Eigentümer in diesem Fall die Mehrkosten oder es wird ein Folgevertrag mit der ESCO vereinbart.

Si j'envisage concrètement un contrat de performance énergétique pour un bien immobilier, puis-je faire quelque part une simulation sans engagement (et gratuitement) ?

Différents cantons disposent de programmes d'encouragement, dans le cadre desquels les premières consultations bénéficient également d'un soutien financier. Clarifiez ce point avec votre canton. Vous trouverez également des informations auprès de l'association professionnelle swissesco (info@swissesco.ch). Un contrat de performance énergétique n'est toutefois pas gratuit. Il s'agit simplement d'une forme intelligente de financement, avec une rémunération du prestataire dépendante des économies d'énergie effectivement réalisées, et qui a pour but d'économiser l'énergie et de réduire les émissions de CO2.

Que se passe-t-il si l'ensemble du projet coûte plus que ce qui peut être économisé en 10 ans ?

Cela doit être réglé contractuellement, le locataire ne peut tout simplement pas être mis à contribution pendant plus de 10 ans. En règle générale, le propriétaire prend en charge le surcoût ou un autre contrat est conclu avec l'ESCO.

## 8 Wer beantragt und wer bekommt die Subventionen?

Förderbeiträge werden normalerweise vom Besitzer der Liegenschaft beantragt und müssen dem Mieter weitergegeben werden. Die ESCO kann allenfalls als Teil ihrer Dienstleistung auch dabei unterstützen. Es gilt jedoch zu beachten, dass erhaltene Förderbeiträge vom Investitionsbetrag des Energiespar-Contractings abgezogen werden müssen.

---

## 9 Muss immer ein Investor das Projekt finanzieren oder kann der Eigentümer das Projekt selber finanzieren? Oder anders gefragt: Ist auch das Garantiemodell möglich, d.h. die ESCO liefert nur eine Garantie aber keine Finanzierung. Kann dann der Eigentümer trotzdem seine Investitionskosten über die Nebenkosten abrechnen?

Der Artikel 6c der VMWG ist nicht anwendbar, wenn der Eigentümer eigenes Kapital investiert. Jedoch darf der Eigentümer immer nur das als Nebenkosten überwälzen, was er selber jährlich an die ES-CO bezahlt. Und er darf nicht die gleichen Kosten einmal als Nebenkosten und einmal über den Mietzins weitergeben. Beim Garantiemodell mit Finanzierung durch den Eigentümer müssen die Kosten der Investition über die

## Qui demande les subventions et qui les perçoit ?

Les subventions sont en principe demandées par le propriétaire du bien et doivent être répercutées sur le locataire. Si nécessaire, l'ESCO peut également fournir un soutien dans le cadre de ses services. Il convient toutefois de noter que les subventions reçues doivent être déduites du montant de l'investissement du contrat de performance énergétique.

---

Le projet doit-il toujours être financé par un investisseur ou le propriétaire peut-il le faire lui-même ? Ou, en d'autres termes, un modèle où l'ESCO fournit la garantie sans se charger du financement est-il possible ? Dans ce cas, le propriétaire peut-il tout de même facturer ses coûts d'investissement par le biais des frais accessoires ?

L'article 6c de l'OBLF ne peut pas s'appliquer lorsque le propriétaire utilise des fonds propres pour financer les travaux du CPE. En outre, il ne peut pas répercuter les mêmes coûts d'une part au titre des frais accessoires et d'autre part par le biais du loyer. Le cas échéant, avec le modèle se limitant à la garantie avec financement propre de la part du propriétaire, les coûts doivent être réper-

Mietpreise finanziert werden und nicht über die Nebenkosten.

Die verschiedenen ESC-Modelle «Finanzierung durch die ESCO » oder « Forfaiting » sind aber sehr gut mit Artikel 6c der VMWG vereinbar. Siehe auch [www.swissesco.ch](http://www.swissesco.ch) für weitere Informationen zu den verschiedenen Modellen.

Dabei gilt jedoch zu beachten, dass Kostenanteile, die nicht mit der Energieeinsparung zu tun haben, nicht auf die Nebenkosten überwältzt werden können. Klarsicherweise sind das vor allem Kapitalzinsen.

---

cutés sur le loyer et non dans les charges. Les modèles de CPE de type « économies partagées » (financement par l'ESCO) ou « forfaiting » (financement par un tiers investisseur) s'appliquent très bien dans le cadre de l'article de l'OBLF 6c. (voir [www.swissesco.ch](http://www.swissesco.ch) pour mieux comprendre ces différents modèles).

Il convient finalement de noter que la fraction de coûts qui n'est pas liée aux économies d'énergie ne peut pas être répercutée sur les frais accessoires. C'est typiquement le cas des intérêts sur le capital.

---

**10** Wie müssen die Mieter über die neuen Nebenkosten informiert werden?

Die Vertragsänderung muss mit dem Formular mitgeteilt werden. Die Details zu den Einsparungen sollten aus der Nebenkostenabrechnung ersichtlich sein.

---

Comment les locataires doivent-ils être informés des nouveaux frais accessoires ?

La modification du contrat doit être communiquée avec le formulaire. Le détail des économies réalisées devrait ressortir du décompte des frais accessoires.

---

**11** Führt ein Energiespar-Contracting zwangsläufig zu einer Anpassung des Mietvertrags? Und wenn ja, wann ist dies der Fall? Oder anders gefragt: Ist bei einem Energiespar-Contracting eine Änderung der Mietverträge notwendig? Oder ist das kantonal geregelt? Worauf ist zu achten?

Le contrat de performance énergétique entraîne-t-il nécessairement un ajustement du bail ? Et si oui, quand est-ce le cas ? Ou, en d'autres termes, la modification du contrat de location est-elle nécessaire dans le cas d'un contrat de performance énergétique ? Ou bien cette question est-elle réglementée au niveau cantonal ? À quoi faut-il faire attention ?

Nein, es ist üblicherweise keine Änderung des Mietvertrags notwendig bzw. zumindest ist das nicht vorgeschrieben. Bei der Einführung einer neuen Nebenkostenposition muss mit dem Formular eine einseitige Vertragsänderung angezeigt werden. Das Formular ist durch den jeweiligen Kanton zu genehmigen. Das materielle Recht ist eidgenössisch einheitlich ausgestaltet. Es kann sein, dass Mieter und Vermieter spezifische Vereinbarung.

---

Non, il n'est généralement pas nécessaire de modifier le bail ou, du moins, cela n'est pas obligatoire. L'introduction d'un nouveau poste de frais accessoires doit faire l'objet d'une modification unilatérale de contrat (à sa date d'échéance) via le formulaire correspondant. Le formulaire doit être approuvé par le canton concerné. Le droit matériel est homogène au niveau fédéral. Il peut arriver que le locataire et le propriétaire concluent des accords spécifiques, ce qui peut entraîner un ajustement du contrat de location.

---

## 12 Wassind die Vorteile für Mieter und Vermieter?

Siehe Erläuterungen  
Es ergibt sich eine Win-Win-Situation. Die Mieterschaft bezahlt spätestens nach Ablauf des ESC weniger. Der Vermieter kann über den ESC attraktive Finanzierungsbedingungen schaffen.

---

Quels sont les avantages pour les locataires et les propriétaires ?

Voir les explications.  
Il s'agit d'une situation où tout le monde est gagnant. Au plus tard au terme du CPE, le locataire paiera moins. Le bailleur peut créer des conditions de financement intéressantes grâce au CPE.

---

## 13 Welche Dienstleistungen kann eine ESCO anbieten?

Grundsätzlich alles, was zum Energiesparziel beiträgt. Siehe [swissesco.ch](http://swissesco.ch)

---

Quels services une ESCO peut-elle proposer ?

En principe, tout ce qui contribue à l'objectif d'économie d'énergie. Voir [swissesco.ch](http://swissesco.ch)

---



**14** Was umfasst ein Energiespar-Contracting gemäss Artikel 6c der VMWG?

Gemäss Artikel 6c der VMWG, ist Energiespar-Contracting wie folgt definiert : « Ein Energiespar-Contracting liegt vor, wenn ein Dienstleister sich gegen Vergütung verpflichtet, den Energieverbrauch einer Liegenschaft durch geeignete Energiesparmassnahmen zu senken. » Weitere Informationen stehen auf [www.swissesco.ch](http://www.swissesco.ch) zur Verfügung.

---

**15** Wenn ich ein ESC gemäss Artikel 6c der VMWG nutzen möchte, muss ich die Mieterschaft informieren?

[Siehe 2](#)

---

**16** Ist das ESC nach dem Garantiemodell mit Finanzierung durch den Eigentümer und Garantie durch die ESCO gemäss Artikel 6c der VMWG anwendbar?

[Siehe 9](#)

---

En quoi consiste un contrat de performance énergétique d'après l'article 6c de l'OBLF ?

Selon l'article 6c de l'OBLF, il y a contrat de performance énergétique lorsqu'un prestataire s'engage à baisser la consommation d'énergie d'un immeuble par des mesures d'efficacité énergétique appropriées et calcule sa rémunération en fonction de la valeur de l'énergie effectivement économisée. Retrouvez de plus amples informations sur [swissesco.ch](http://swissesco.ch).

---

Si je veux utiliser le CPE selon l'art. 6c, dois-je informer les locataires et sous quelle forme?

[Voir 2](#)

---

Le CPE selon le modèle « Economies garanties », i.e. avec financement du propriétaire et garantie de l'ESCO sur les économies d'énergie, permettent de bénéficier de l'exception mentionnée à l'art. 6c de l'OBLF ?

[Voir 9](#)

---

17 Wie passt das neue Gesetz zu den kantonalen Anforderungen an zu erwartende Kostensenkungen (z.B. das LDTR in Genf)?

Das Gesetz sieht vor, dass unter gewissen Umständen die Investitionskosten über eine Erhöhung des Mietzinses finanziert werden. Daraus ergibt sich die folgende Frage: Falls eine energetische Sanierung nicht innerhalb von 10 Jahren amortisiert werden kann, ist eine Kombinationsvariante mit ESC zulässig?

1) Ein Teil der energetischen Massnahmen wird vom Eigentümer finanziert und innerhalb der gesetzlich zulässigen Rahmenbedingungen über den Mietpreis finanziert. So können die Kosten amortisiert werden.

2) Ein zweiter Teil der energetischen Massnahmen wird durch die ESCO finanziert und über die Nebenkosten gemäss Artikel 6c der VMWG während maximal 10 Jahren finanziert.

Um jegliche juristische Unklarheiten zu vermeiden, ist es wichtig, dass die ESCO nachweisen kann, dass zusätzlichen Nebenkosten die effektiven Einsparungen nicht überschreiten. Im Fall von energetischen Massnahmen, die anderweitig aber als Teil desselben Projekts verrechnet werden, kann es bisweilen unmöglich werden genau die Herkunft der effektiven Einsparung nachzu-

Comment s'insère la nouvelle loi dans les exigences cantonales sur les baisses prévisibles des charges (p.ex. sur Genève : LDTR) ?

La loi prévoyait déjà, sous certaines conditions, de répercuter les investissements énergétiques dans une augmentation du loyer fixe. Ce qui amène à la question suivante :

Dans le cas d'une rénovation énergétique ne permettant pas un retour sur investissement en 10 ans, est-il possible de réaliser un CPE mixte combinant :

1) Une part des travaux énergétiques financés par le maître d'ouvrage et répercutée dans les limites légales sur le loyer fixe, permettant un amortissement de l'investissement à plus long terme.

2) Une autre part des travaux financés par l'ESCO et répercutée dans les charges selon l'art. 6c OBLG avec un amortissement de max. 10 ans?

Dans tous les cas, pour éviter tout litige, il est important de pouvoir prouver que les charges du CPE n'excèdent pas les économies d'énergie. Dans le cas de travaux répercutés différemment dans un même projet (une partie répercutée sur le loyer et une partie dans les charges) il peut s'avérer impossible de déterminer quelles économies provien-

weisen. Man weiss nicht, ob die Einsparung von Teil 1) oder 2) kommt. Das ist genau der Fall, wenn ein Teil über den Mietpreis und ein Teil über die Nebenkosten finanziert werden soll. Deshalb ist hier die Anwendung von Artikel 6c nicht empfehlenswert.

Eine Lösung zur Umsetzung in zwei Teilen könnte sein, eine umfangreiche Sanierung (z.B. Gebäudehülle) durchzuführen und ein paar Jahre später die Gebäudetechnik zu ersetzen. So können die effektiven Einsparungen getrennt nachgewiesen werden. Selbstverständlich ist es immer möglich, nicht energetische Massnahmen (Finanzierung über Mietpreis) und Energiesparmassnahme (finanziert über die Nebenkosten in einem ESC) zu kombinieren.

ment de la première ou de la deuxième part. Dès lors, ce genre de mécanismes est peu recommandé.

Une solution peut être d'exécuter les travaux en deux fois : en pre-mier lieu, la rénovation lourde et quelques années plus tard les travaux sur la technique, ce qui permet de dissocier les économies d'énergie.

Bien sûr, il est toujours possible de coupler dans un même projet les travaux non énergétiques (dont la plus-value est répercutée sur les loyers) et des actions de performance énergétique (répercutée sur les charges via un CPE).

**18** Gemäss dem neuen Artikel 6c darf der « ...in Rechnung gestellte Betrag nicht höher sein als die Energiekosten, die der Mieter mit dem Energiespar-Contracting während dieses Abrechnungszeitraums einspart. » Was geschieht bei steigenden Energiekosten?

Preissteigerungen oder auch Witterungseinflüsse, die nicht mit dem Energiespar-Contracting selbst zu tun haben, beeinflussen die Nebenkosten wie bisher. Das heisst, dass die energetischen Nebenkosten nach der Umsetzung der Massnahmen des Energie-

Selon le nouvel article 6c, « ...le montant facturé au locataire ne peut être supérieur aux économies de coûts énergétiques réalisées grâce au contrat de performance énergétique. » Que se passe-t-il si les coûts énergétiques augmentent ?

Les hausses de prix ou les influences météorologiques non liées au contrat de performance énergétique lui-même continueront à affecter les frais accessoires comme auparavant. Cela signifie qu'après

spar-Contracting grundsätzlich nicht höher sein dürfen als vorher. Im Ausnahmefällen können diese aber trotzdem höher sein als vorher. Diese wäre der Fall, wenn ein Ersatz fossil zu fossil vorgenommen wird, die Rohstoffpreise gleichzeitig stark steigen und/oder der Verbrauch wegen kalter Winter stark steigt und die Einsparung «auffrisst».

la mise en œuvre des mesures du contrat de performance énergétique, les coûts énergétiques accessoires ne doivent pas être plus élevés qu'auparavant. Dans des cas exceptionnels, ceux-ci peuvent toutefois être plus élevés qu'auparavant. Ce serait le cas si l'on substituait une énergie fossile à une autre énergie fossile, si les prix des matières premières connaissent en même temps une forte hausse et/ou si la consommation augmentait fortement en raison d'hivers froids, « engloutissant » ainsi les économies réalisées.

**19** Ist es möglich, andere Faktoren als das Wetter (z.B. die Nutzung) zu verwenden, um die gemessenen Daten zu korrigieren?

Bei einem ESC macht es Sinn, sich am IPMVP zu orientieren, um eine standardisierte Messung und Verifizierung sicherzustellen. Dieses Protokoll sieht vor, andere Faktoren als das Wetter zu nutzen, um die effektiven Einsparungen zu bestimmen. Dies ist auch möglich im Rahmen von Artikel 6c der VMWG. Um jegliche juristischen Fragen auszuschliessen, müssen diese Faktoren und deren Einfluss nachweisbar sein. Nutzt man das IPMVP ist das der Fall. Die Faktoren werden zunächst mit Tests als Teil des Referenzszenarios (Baseline) getestet, um deren

A-t-on le droit d'utiliser d'autres facteurs que la météo (p.ex. des facteurs d'utilisation) pour corriger la mesure des économies d'énergie ?

En effet dans un CPE, il est courant de se référer au protocole IPMVP pour la mesure et vérification des économies d'énergie. Ce protocole prévoit de pouvoir utiliser d'autres facteurs que ceux de la météorologie pour tenir compte de l'économie d'énergie réelle. Ce mécanisme peut également être utilisé dans le cadre de l'article 6c. de l'OBLF, tout en gardant à l'esprit que pour éviter tout litige, la justification de ces facteurs doit pouvoir être prouvée. En suivant le protocole IPMVP, c'est généralement chose faite, puisque les

Einfluss auf den Verbrauch vor der Umsetzung der Massnahmen nachzuweisen.

---

facteurs sont d'abord testés sur la situation de référence pour prouver leur impact sur la consommation avant travaux.

---

**20** Kann bei der Überwälzung der Nebenkosten des Energiespar-Contractings auf die Nebenkosten gleichzeitig auch eine Mietzinserhöhung wegen wertvermehrender Investitionen geltend gemacht werden?

Nein, die Investitionskosten der energetischen Massnahmen können im Falle eines Energiespar-Contractings nicht gleichzeitig auf die Nebenkosten und den Mietzins überwälzt werden. Werden gleichzeitig andere wertvermehrende Sanierungsarbeiten (nicht-energetische) vorgenommen, so können lediglich letztere auf den Mietzins überwälzt werden.

---

Lorsque les charges d'un contrat de performance énergétique sont répercutées sur les frais accessoires, est-il possible de faire valoir simultanément une hausse de loyer en raison d'investissements générateurs de plus-value ?

Dans le cadre d'un contrat de performance énergétique, les coûts d'investissement liés aux mesures d'économie d'énergie ne peuvent pas être répercutés à la fois sur les frais accessoires et sur le loyer. Si d'autres travaux d'assainissement générateurs de plus-value (non énergétiques) sont réalisés en même temps, seuls ces derniers peuvent être répercutés sur le loyer.

---

**21** Können energetische Investitionen, die als Nebenkosten im Rahmen eines Energiespar-Contractings an die Mieterschaft weiterverrechnet werden, auch steuerlich abgezogen werden?

Nein, das geht nicht. Kann der mit einem ESC verbundene Aufwand über die Nebenkosten auf die Mieterschaft überwälzt werden, so entfällt die steuerliche Abzugsfähigkeit, da der betreffende Aufwand nicht durch den

Est-il possible de déduire des impôts les investissements liés à l'énergie, qui sont répercutés sur les locataires en tant que frais accessoires dans le cadre d'un contrat de performance énergétique ?

Non, cela n'est pas possible. Si les charges liées à un CPE peuvent être répercutées sur les locataires par le biais des frais accessoires, la déductibilité fiscale n'est pas applicable.

Liegenschaftseigentümer getragen werden muss.

---

22 Können auch Gebäudehülle-Sanierungen über ein Energiespar-Contracting den Nebenkosten angerechnet werden?

Grundsätzlich ja. Allerdings gilt es zu beachten, dass die Vertragsdauer bei Gebäudehüllen-Sanierungen üblicherweise weit mehr als 10 Jahre beträgt. Diese Änderung ist insbesondere bei Massnahmen der Gebäudetechnik oder der Beleuchtung sinnvoll. Zudem ist der effektive Einsparungseffekt von Gebäudehüllen-Sanierungen schwierig nachzuweisen. Dies ist aber zwingend, so dass die entsprechenden Einsparungen als Nebenkosten weiterverrechnet werden können.

---

puisque les dépenses en question ne sont pas supportées par le propriétaire.

---

L'assainissement de l'enveloppe du bâtiment peut-il également être imputé aux frais accessoires par le biais d'un contrat de performance énergétique ?

En principe, oui. Il convient toutefois de noter que la durée de contrat des rénovations de l'enveloppe du bâtiment est généralement bien supérieure à 10 ans. Ce changement légal semble donc être davantage adapté à des mesures portant sur la technique du bâtiment ou l'éclairage. En outre, il est difficile de démontrer dans quelle mesure les économies sont effectivement dues à l'assainissement de l'enveloppe du bâtiment. Ceci est toutefois indispensable pour pouvoir imputer les économies correspondantes aux frais accessoires.

---