

Real Estate Legal Update

Neueste Entwicklungen aus den Bereichen Transaktionen,

Mietrecht, privates Baurecht, öffentliches Planungs- und Baurecht, sowie Immobiliensteuern

Asset Market Legal Update

Altlasten – Risiken beim Kauf einer Immobiliengesellschaft

Sondermülldeponie Kölliken, Deponie Feldreben Muttenz, Sondermülldeponie Le Pont Rouge in Monthey: Aus den Medien sind zahlreiche Beispiele bekannt, bei welchen beträchtliche Kosten für die Untersuchung, Überwachung oder Sanierung von Altlasten anfielen. Beim Kauf einer Immobiliengesellschaft stellt sich für den Käufer regelmässig die Frage, wie er Risiken aus Altlasten beurteilen kann. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung kann Käufer nämlich zwingen, in der Vergangenheit eines Unternehmens weit zurückzublicken.

<u>Vollständiger Artikel -></u>



Dies ist eine Zusammenfassung der Artikel. Die vollständigen Artikel finden Sie auf den Folgeseiten.

Space Market Legal Update

Praktische Relevanz des Schnittstellenpapiers in Geschäftsmietverträgen

Die Miete von Geschäftsräumen im nicht oder nicht vollständig ausgebauten Zustand (sog. Rohbaumiete) erfreut sich in der Praxis grosser Beliebtheit. Sie stellt jedoch sowohl Vermieter wie auch Mieter vor gewisse rechtliche Herausforderungen. Namentlich eine präzise Abgrenzung von Grundausbau und Mieterausbau ist zur Vermeidung von Streitigkeiten entscheidend. Im vorliegenden Beitrag werden die rechtlichen Grundlagen der Rohbaumiete und die damit verbundenen vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten erläutert. Im Blickpunkt steht dabei das sogenannte Schnittstellenpapier, das den Vertragsparteien eine klare Abgrenzung der Zuständigkeiten in Bezug auf Ausbau, Unterhalt und Rückbau einzelner Gebäudeteile und Installationen ermöglicht.

Vollständiger Artikel ->

Construction Market Legal Update

Energieeffizienz im Gebäudebereich

In der Schweiz wird knapp die Hälfte des nationalen Gesamtenergieverbrauchs für Gebäude aufgewendet. Damit sind Gebäude für einen grossen Teil des schweizerischen CO2-Ausstosses verantwortlich. Im Umkehrschluss weisen Gebäude ein erhebliches Energiesparpotential auf. Welche Massnahmen sieht die Energiestrategie 2050 für die Förderung der Energieeffizienz im Gebäudebereich vor? Und welche Vorschriften gelten heute, um den Energieverbrauch bei Gebäuden zu senken und die Energieeffizienz zu erhöhen?

Vollständiger Artikel ->

Altlasten – Risiken beim Kauf einer **Immobiliengesellschaft**



Von Christoph Zaugg M.A. HSG in Law and Economics. Rechtsanwalt Telefon +41 58 658 53 36 christoph.zaugg@walderwyss.com

Einleitung

In vielen Branchen werden Materialien verwendet, welche zu Belastungen der Umwelt führen können. Mit Altlasten belastete Grundstücke werden in der Terminologie des Umweltschutzgesetzes (USG) als belastete Standorte bezeichnet. Belastete Standorte sind nicht selten beim Kauf von Immobiliengesellschaften ein wichtiges Thema.

Interessiert sich ein potentieller Käufer für eine Immobiliengesellschaft¹, z.B. indem er die Aktien einer Aktiengesellschaft (AG, nachfolgend *Zielgesellschaft*) in einem sogenannten share deal erwerben möchte, klärt er regelmässig im Rahmen einer Due Diligence ab, ob diese Zielgesellschaft künftig zur Tragung von Kosten aus belasteten Standorten verpflichtet werden könnte². Es gilt der Grundsatz, dass solche Kosten der Verursacher der Belastung zu tragen hat (Art. 32d USG). Als Verursacher gelten einerseits der Verhaltensstörer und andererseits der Zustandsstörer.

Verhaltensstörer und Zustandsstörer

Verhaltensstörer ist, wer die Belastung selbst oder durch das unter seiner Verantwortung erfolgende Verhalten Dritter unmittelbar verursacht hat. Als Zustandsstörer gilt, wer über den belasteten Standort rechtliche oder tatsächliche Gewalt hat. Denkbar ist auch, dass der Verhaltens- und der Zustandsstörer dieselbe Person ist.

Gemäss dem Bundesamt für Umwelt fallen meist zwischen 10 bis 30 Prozent der Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungskosten auf den Zustandsstörer, während 70 bis 90 Prozent dieser Kosten dem Verhaltensstörer auferlegt werden. Ein Verhaltensstörer kann sich von seiner Kostentragungspflicht weder durch Zeitablauf (Verjährung) befreien, noch spielt es eine Rolle, ob er zum Zeitpunkt der Belastung von deren Schädlichkeit Kenntnis hatte.

Der Zustandsstörer hingegen kann sich von der Kostentragungspflicht dann befreien, wenn er im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs am Grundstück bei Anwendung gebotener Sorgfalt keine Kenntnis von der Belastung haben konnte. Vermag sich der Zustandsstörer von seiner Kostentragungspflicht zu befreien, entschied das Bundesgericht kürzlich, dass sein Kostenanteil dem Verhaltensstörer auferlegt werden kann³.

Immobiliengesellschaft: Zustandsstörerin?

Es gilt der Grundsatz, dass die Eigenschaft als Zustandsstörer nicht übertragbar ist. Mit dem Übergang des Eigentums am Grundstück wird der Erwerber des Grundstücks zum neuen Zustandsstörer. Will ein Käufer prüfen, ob eine Zielgesellschaft potentielle Zustandsstörerin ist, sind insbesondere Abklärungen zu Grundstücken vorzunehmen, bei welchen der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt des Kaufes die tatsächliche oder rechtliche Gewalt zukommt (durch Eigentum, Miete, Baurecht, etc.).

¹ Eine Gesellschaft, welche im Bau, in der Bewirtschaftung und/oder im Handel von Immobilien tätig ist.

² Nebst dem Kostenrisiko von belasteten Standorten (Altlasten) können weitere Kostenrisiken aus Vorschriften über Umwelteinwirkungen bestehen.

³ Entscheid des Bundesgerichts vom 11. Juni 2018, 1C_533/2017 und 1C_543/2017.

Welche Abklärungen genau der Käufer vornehmen soll, hängt vom Einzelfall ab. Notwendig ist sicherlich die Überprüfung des kantonalen Katasters der belasteten Standorte. Ist ein Grundstück in diesem Kataster nicht als belasteter Standort eingetragen, befreit dies jedoch nicht von weiteren Abklärungen. Denn in diesen Kataster sind nur diejenigen Grundstücke eingetragen, bei welchen die Belastung bereits feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. Empfehlenswert ist häufig das Abfragen der bei der Zielgesellschaft oder der Verkäuferschaft verfügbaren Informationen oder sogar die Vornahme von Untersuchungen am fraglichen Standort selbst durch Spezialisten (Environmental Due Diligence).

Immobiliengesellschaft: Verhaltensstörerin?

Eine Zielgesellschaft wird zur Verhaltensstörerin, wenn sie durch ihr heutiges Verhalten Belastungen unmittelbar verursacht. Doch dieser Blick auf die Gegenwart genügt nicht. Denn auch weit in der Vergangenheit zurückliegende und durch das Verhalten der Zielgesellschaft (bzw. durch in ihrer Verantwortung handelnde Dritte) verursachte Belastungen können heute zu einer Kostentragungspflicht führen. Dies kann beispielsweise dann von Relevanz sein, wenn die Zielgesellschaft vor der ausschliesslichen Fokussierung auf Immobilien in der Industrie tätig war oder eine Deponie betrieb. Um derartige Abklärungen vorzunehmen, sind insbesondere Unterlagen aus der Geschichte eines Unternehmens zu konsultieren.

Wie verhält es sich, wenn die Zielgesellschaft in der Vergangenheit Umstrukturierungen erfahren hat oder Grundstücke in die Zielgesellschaft übertragen wurden, bei welchen der jeweilige Übertragende Verhaltensstörer sein könnte?

Gewisse Erkenntnisse dazu liefert die jüngere bundesgerichtliche Rechtsprechung:

Als Prinzip kann festgehalten werden, dass die Kostentragungspflicht eines Verhaltensstörers grundsätzlich nicht übergeht, wenn ein einzelnes Grundstück übertragen wird, ohne dass weitere Betriebsteile mitübertragen werden (klassische Singularsukzession). Werden mehrere Vermögenswerte zusammen, zum Beispiel ein gesamter Betrieb mittels Universalsukzession (Erbgang, Fusion, etc.), übertragen, kann die Kostentragungspflicht des Verhaltensstörers übergehen. Dafür muss die Kostentragungspflicht im Zeitpunkt der Universalsukzession weder von einer Behörde festgesetzt worden sein, noch müssen die zu tragenden Kosten bezifferbar sein.

Mit anderen Worten ist folgende Konstellation denkbar: 1968 stellte eine Aktiengesellschaft "V" ihren vormaligen Industriebetrieb ein. Kurz darauf wird diese Aktiengesellschaft V in eine neu gegründete Immobilien-Aktiengesellschaft "I" fusioniert. Ordnet heute eine zuständige Behörde Sanierungsmassnahmen auf einem Grundstück an, bei welchem die vormalige Aktiengesellschaft V Belastungen verursachte, ist gut möglich, dass die Immobilien-Aktiengesellschaft I heute verpflichtet wird, die Kosten der Verhaltensstörerin zu tragen.

In seiner Rechtsprechung unterschied das Bundesgericht insbesondere die folgenden Konstellationen:

 Fusion: Fusionierte eine Gesellschaft, der die Eigenschaft als Verhaltensstörerin zukam, in eine andere Gesellschaft, wurde die Kostentragungspflicht mitübertragen, ohne dass dazu weitere Voraussetzungen gegeben sein müssen⁴. Vermutungs-

⁴ Vgl. Entscheid des Bundesgerichts vom 6. Juni 2016, 1C_18/2016 zur altrechtlichen Fusion.

- weise könnte dieselbe Rechtsprechung auch für eine Spaltung oder Vermögensübertragung nach Fusionsgesetz gelten.
- Übernahme eines Geschäfts mit Aktiven und Passiven nach Art. 181 aOR (in Kraft bis 30. Juni 2004): Gehörte die Verhaltensstörereigenschaft zu einem Geschäft, bei welchem die Passiven nach Art. 181 aOR übertragen wurden, kann die Kostentragungspflicht übergegangen sein, sofern die umweltschutzrechtliche Haftungsnorm zum Zeitpunkt der Übernahme bereits in Kraft getreten war⁵. Als derartige Haftungsnorm stufte das Bundesgericht zum Beispiel Bestimmungen des am 1. Januar 1957 in Kraft getretenen Gewässerschutzgesetzes ein.
- Erbgang: Starb eine natürliche Person, die Verhaltensstörerin war, ging die Kostentragungspflicht auf ihre Erben über, wenn zum Zeitpunkt des Erbgangs die umweltschutzrechtliche Haftungsnorm bestand und damals die Sanierungspflicht voraussehbar war⁶.

Fazit

Zur Beurteilung des Risikos von belasteten Standorten beim Kauf einer Immobiliengesellschaft gilt es einerseits die Risiken einer Zustandsstörereigenschaft zu beurteilen. Dazu sind allfällige Belastungen insbesondere derjenigen Grundstücke abzuklären, die zum Zeitpunkt des Kaufs der Zielgesellschaft in deren Eigentum stehen oder von dieser gemietet werden.

Andererseits ist in der Gegenwart und Vergangenheit zu eruieren, ob die Zielgesellschaft schädliche Belastungen durch ihr unmittelbares Verhalten verursachte. Besondere Vorsicht ist geboten, wenn die Zielgesellschaft in der Vergangenheit umstrukturiert wurde oder Grundstücke nicht einzeln mittels Singularsukzession erworben hat. Bei derartigen Umstrukturierungen muss allenfalls anhand der auf diese Umstrukturierung anwendbaren Bestimmungen ermittelt werden, ob die Kostentragungspflicht eines Verhaltensstörers mitübertragen wurde.

Fundierte Abklärungen zu belasteten Standorten sind auch deswegen besonders wichtig, weil die Kostentragungspflicht erst dann von einer Behörde verfügt werden kann, wenn vertragliche Schadloshaltungen bereits verjährt sind. Mit anderen Worten bietet beim Kauf einer Immobiliengesellschaft die vertragliche Absicherung häufig nur einen befristeten Schutz vor Kosten von belasteten Standorten.

^{5~} Vgl. Entscheid des Bundesgericht vom 7. September 2017, 1C_170/2017.

⁶ Vgl. BGE 142 II 232.

Praktische Relevanz des Schnittstellenpapiers in Geschäftsmietverträgen



Von Julia Lehner MLaw. Rechtsanwältin Telefon +41 58 658 52 64 julia.lehner@walderwyss.com

Ausgangslage

Bei der Geschäftsraummiete wird das Mietobjekt dem Mieter häufig in einem nicht oder nicht vollständig ausgebauten Zustand übergeben (Grundausbau) und der Mieter nimmt daraufhin den Umoder Ausbau der Räumlichkeiten nach seinen Vorstellungen selber vor (Mieterausbau). Diese Form der Vermietung wird als Rohbaumiete bezeichnet.

Gemäss Art. 256 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) hat der Vermieter dem Mieter die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten. Die Rohbaumiete steht in einem gewissen Widerspruch zu dieser Gesetzesbestimmung, da das Mietobjekt im nicht (vollständig) ausgebauten Zustand in den meisten Fällen für den vertraglich vorgesehenen Endzweck (z.B. für die Benutzung als Büro, Restaurant oder Coiffeursalon) nicht taugt. In der Lehre und Rechtsprechung ist die Zulässigkeit der Rohbaumiete im Grundsatz anerkannt. Es besteht allerdings Uneinigkeit darüber, ob die Rohbaumiete eine Schmälerung der Hauptleistung des Vermieters darstellt und nur gegen volle Entschädigung des Mieters zulässig ist oder ob die Parteien frei sind, den vorausgesetzten Gebrauch vertraglich zu vereinbaren und deshalb keine Kompensation des Mieters erfolgen muss. Nach letzterer Auffassung, welche hier vertreten wird, besteht bei der Rohbaumiete der zum vorausgesetzten Gebrauch taugliche Zustand darin, dass sich das Mietobjekt zum vorgesehenen Mieterausbau eignet und der Mieter den benötigten (und gewünschten) Endzustand mit seinen

Um- und Ausbauten herstellen kann, und zwar ohne Behinderung durch den Grundausbau und ohne Notwendigkeit, in diesen eingreifen zu müssen.

Praktische Relevanz der Rohbaumiete

Bei der Vermietung von Geschäftsräumen ist die Rohbaumiete weit verbreitet und liegt oft sowohl im Interesse des Mieters als auch im Interesse des Vermieters. Auf der Seite des Mieters liegt häufig der Wunsch vor, das Mietobjekt individuell, nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen auszubauen, ohne dafür Grundeigentum erwerben zu müssen. Zudem kann es aus Sicht des Mieters wichtig sein, sich auf dem Markt von Konkurrenten abzuheben und einen erhöhten Wiedererkennungswert zu schaffen. Auch für den Vermieter hat eine solche Ausgestaltung Vorteile, wird er so doch – je nach Marktlage und Investitionskostenbeitrag – zumindest teilweise von Bauinvestitionen entlastet und ist bei der Suche eines Mieters wesentlich flexibler als wenn er die Mietsache schon voll ausgebaut hätte. Die Rohbaumiete ist nicht auf die Miete von Geschäftsräumen beschränkt, kommt aber bei der Wohnraummiete eher selten vor.

In der Praxis wird zur Definition des Grundausbaus teilweise mit den Grundtypen "Rohbau I", Rohbau II" sowie "Edelrohbau" gearbeitet. "Rohbau I" umfasst das Traggerippe eines Gebäudes d.h. die rohe Gebäudehülle ohne Bedachung und Fenster, unter "Rohbau II" wird die Bedachung, die Fenster, die Behandlung der Fassade und die Versorgungsleitungen verstanden und der "Edelrohbau" beinhaltet in der Regel ausgebaute sanitäre

Anlagen und Treppenhäuser, Böden mit Zementüberzug, Wände mit Grundputz und die Zuleitung von Elektro- und Haustechnikinstallationen bis zum Stockwerk. Diese drei Grundtypen ermöglichen allerdings keine genaue Abgrenzung von Grundausbau und Mieterausbau in rechtlicher Hinsicht.

Dabei ist es einerseits im Hinblick auf den Umbau selbst, jedoch auch in Bezug auf die Unterhaltspflicht sowie eine allfällige Rückbaupflicht des Mieters entscheidend, dass die Abgrenzung zwischen dem Grundausbau und dem Mieterausbau präzise erfolgt. Diese Abgrenzung kann in einem sogenannten Schnittstellenpapier erfolgen.

Schnittstellenpapier

Das Schnittstellenpapier ist gleichbedeutend mit den in der Praxis ebenfalls verwendeten Begriffen "Schnittstellenbeschrieb" oder "Schnittstellenliste". Das Schnittstellenpapier dient einerseits der Abgrenzung zwischen dem Grundausbau und dem Mieterausbau. Oft wird beispielsweise anhand von BKP Baukostenplan-Positionen festgelegt, welche Leistungen vom Vermieter zu erbringen sind und welche Leistungen der Mieter erbringt. Andererseits folgt aus dem Schnittstellenpapier auch, wer für den Unterhalt, die Reparatur und die Erneuerung von bestimmten Elementen aufzukommen hat. Fest steht, dass die individuellen Ausgestaltungsmöglichkeiten sehr vielfältig sind und deshalb eine einzelfallbezogene, für den konkreten Mietvertrag massgeschneiderte Lösung zu empfehlen ist.

Vertragliche Ausgestaltung

A. Abgrenzung Grundausbau und Mieterausbau

Bei komplexeren Verhältnissen ist es empfehlenswert, im Mietvertrag einen Verweis auf ein separates Schnittstellenpapier anzubringen, welches dann dem Mietvertrag als Anhang beigefügt ist und einen integrierenden Bestandteil davon bildet. Der konkrete Inhalt des Schnittstellenpapiers ist vorzugsweise von einem Bausachverständigen zu erstellen bzw. überprüfen zu lassen. Die entsprechende Klausel im Mietvertrag kann dann beispielsweise folgendermassen lauten:

Abgrenzung von Grundausbau und Mieterausbau

Der vereinbarte Nettomietzins versteht sich für rohe, das heisst unausgebaute Mieträumlichkeiten. Der ursprüngliche Zustand und die Beschaffenheit des Mietobjekts (Grundausbau) sind in Anhang 1: Schnittstellenpapier festgehalten. Über den Grundausbau hinausgehende Anlagen und Ausbauten der Mieträumlichkeiten gelten als Mieterausbau. Es ist Sache des Mieters, den Mieterausbau sowie allfällige weitere Änderungen am Mietobjekt zu planen, zu veranlassen und zu verwirklichen. Der Mieter trägt alle Kosten, welche im Zusammenhang mit dem Mieterausbau sowie allfälligen weiteren Änderungen am Mietobjekt wie aus dem Mieterausbau resultierenden Anpassungen des Grundausbaus anfallen.

Sind die Verhältnisse weniger komplex, ist auch eine Umschreibung direkt im Mietvertrag denkbar. Jedoch ist zu beachten, dass die Abgrenzung zwischen Grundausbau und Mieterausbau über den Umbau/Ausbau des Mietobjekts hinausgehende Auswirkungen, insbesondere in Bezug auf den Unterhalt und den Rückbau, hat.

B. Unterhalt

Der Inhalt des Schnittstellenpapiers erweist sich auch in Bezug auf die Unterhaltspflichten von Vermieter und Mieter als relevant: Wird im Mietvertrag und dessen Anhängen nichts anderes geregelt, ist der Vermieter für den Unterhalt des Grundausbaus (mit Ausnahme des kleinen Unterhalts, welcher gemäss Art. 259 OR vom Mieter zu tragen ist) und der Mieter für den Unterhalt des Mieterausbaus zuständig. Dies entspricht der in Art. 256 OR festgehaltenen Regelung wonach der Vermieter dem Mieter das Mietobjekt in einem zum Gebrauch vorausgesetzten Zustand zu übergeben und zu erhalten hat.

C. Rückbau

Ist nichts anderes vereinbart, ist der Mieter zum Rückbau der vom Vermieter bewilligten Mieterausbauten nicht verpflichtet. Die vertragliche Regelung einer Rückbauverpflichtung zu Lasten und auf Kosten des Mieters ist nach der herrschenden Lehre jedoch zulässig. Wurde eine solche Verpflichtung vereinbart, bestimmt sich der Umfang des Rückbaus grundsätzlich wiederum nach der Abgrenzung zwischen Grundausbau und Mieterausbau, d.h. - soweit vorhanden nach dem Schnittstellenpapier. Fehlt ein Schnittstellenpapier und kann auch nicht anderweitig konkret festgestellt werden, was zum Grundausbau und was zum Mieterausbau gehört, ist der Mieter nach der hier vertretenen Auffassung nicht zum Rückbau verpflichtet. Der Mieter hat dann im Falle eines erheblichen Mehrwerts des Mietobjekts dank den vom Mieter vorgenommen Um- oder Ausbauten grundsätzlich Anspruch auf eine Mehrwertentschädigung, es sei denn eine solche wurde im Mietvertrag ausgeschlossen.

Fazit und Empfehlung

Aus rechtlicher Sicht ist bei der Erstellung eines Schnittstellenpapiers insbesondere darauf zu achten, dass kein Widerspruch zwischen dem Mietvertrag und gesetzlichen Bestimmungen wie Art. 256 OR entsteht. Zur Vermeidung von Streitigkeiten und aufgrund der Relevanz auch für den Unterhalt sowie den Rückbau, ist ausserdem von wesentlicher Bedeutung, dass die Abgrenzung zwischen Grundausbau und Mieterausbau möglichst detailliert und präzise erfolgt. Um sicherzustellen, dass das Dokument in technischer Hinsicht korrekt ist, sollte der Inhalt des Schnittstellenpapiers mit einem Bausachverständigen abgestimmt werden.

Energieeffizienz im Gebäudebereich



Von Pandora Kunz-Notter
Dr. iur., Rechtsanwältin
Telefon +41 58 658 29 30
pandora.kunz@walderwyss.com

Energiestrategie 2050 und Energiegesetz des Bundes

Die Energiestrategie 2050 ist ein Massnahmenpaket, welches am 21. Mai 2017 in einer schweizweiten Volksabstimmung angenommen wurde. Die vorgesehenen Massnahmen dienen dazu, den Energieverbrauch zu senken, die Energieeffizienz zu erhöhen und die erneuerbaren Energien zu fördern. Zudem wird der Bau neuer Kernkraftwerke verboten.

Das Energiegesetz des Bundes (EnG; SR 730.0) ist ein wesentlicher Bestandteil der Energiestrategie 2050 und setzt verschiedene Anreize, um den Energieverbrauch bei Gebäuden, dem Verkehr und bei Elektrogeräten zu senken und die Energieeffizienz insgesamt zu erhöhen. Das Energiegesetz des Bundes trat am 1. Januar 2018 in Kraft.

In Bezug auf Gebäude enthält das Energiegesetz in Art. 45 Abs. 1 einen Gesetzgebungsauftrag an die Kantone betreffend die Energieeffizienz und erneuerbare Energien. Nach Art. 45 Abs. 2 EnG haben die Kantone Vorschriften über die sparsame und effiziente Energienutzung in Neubauten und in bestehenden Gebäuden zu erlassen. Sie haben insbesondere Vorschriften zu erlassen über den maximal zulässigen Anteil nicht erneuerbarer Energie zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser sowie über die Neuinstallation und über den Ersatz von ortsfesten elektrischen Widerstandsheizungen (Art. 45 Abs. 3 EnG).

Umsetzung der Massnahmen durch die Kantone

Die Umsetzung der Massnahmen im Gebäudebereich obliegt den Kantonen (Art. 89 Abs. 4 BV). Der Bund besitzt hier nur subsidiäre Kompetenz. Die Kantone sind grundsätzlich frei in der Ausgestaltung ihrer Gesetzgebung, wie die Energienutzung in Gebäuden zu erfolgen hat. Dennoch haben sich die Kantone zusammengetan, um ihre Gesetzgebung im Bereich der Energieeffizienz bei Gebäuden mit Hilfe der sogenannten Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEn 2014) freiwillig zu harmonisieren. Unter anderem soll mit ihnen die Bauplanung und das Baubewilligungsverfahren für Bauherren und Fachleute, die in mehreren Kantonen tätig sind, vereinfacht werden.

Mustervorschriften der Kantone

Die MuKEn 2014 stellen konkrete Empfehlungen an die Kantone zur Umsetzung im kantonalen Bau- und Energierecht dar. Die MuKEn 2014 bestehen aus einem Basismodul mit 18 Teilen sowie aus zehn zusätzlichen Wahlmodulen. Inhaltlich sehen die MuKEn 2014 beispielsweise vor, dass innert 15 Jahren alle bestehenden Elektroheizungen zu ersetzen sind. Weiter soll beim Ersatz einer fossil betriebenen Heizung 10 % des Energiebedarfs durch erneuerbare Energie erzeugt werden. Die Vorschriften in den MuKEn 2014 werden unter anderem vom Schweizerischen Hauseigentümerverband kritisiert.

Um die angestrebte Harmonisierung der Energievorschriften im Baubereich zu ermöglichen, wurden die Kantone angehalten, das Basismodul der MuKEn 2014 vollständig zu übernehmen. Bei der Umsetzung der Wahlmodule wären die Kantone zwar frei, wobei ihnen aus Gründen der Harmonisierung ebenfalls empfohlen wurde, sämtliche Vorschriften möglichst unverändert zu übernehmen. Die MuKEn 2014 sollten von den Kantonen bis 2020 umgesetzt werden.

Gescheiterte Harmonisierung

Bereits heute lässt sich erkennen, dass eine Harmonisierung der Vorschriften für die Energienutzung im Gebäudebereich gescheitert ist. Im Kanton Solothurn wurde die Vorlage zur Umsetzung der MuKEn 2014 ganzheitlich zurückgewiesen. Auch im Kanton Bern ist die Übernahme der MuKEn 2014 ins kantonale Recht am 10. Februar 2019 abgelehnt worden. Lediglich die Kantone Basel Land und Stadt, Luzern, Obwalden und Waadt haben die kantonalen Vorlagen zur Umsetzung der MuKEn 2014 ganz oder teilweise umgesetzt. In den Kantonen Jura und Appenzell Inneroden befindet sich das Ganze noch in der nachparlamentarischen Phase. In den übrigen Kantonen befinden sich die Vorlagen zur Umsetzung der MuKEn 2014 in der parlamentarischen oder sogar noch in der vorparlamentarischen Phase.

Stand Rechtslage

Die Erhöhung der Energieeffizienz im Gebäudebereich ist Gegenstand der Energiestrategie 2050, welche die Schweizer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Rahmen einer Volksabstimmung im Jahr 2017 angenommen haben. Für die Umsetzung der entsprechenden Massnahmen im Gebäudebereich sind die Kantone zuständig. Diese haben die entsprechenden Regeln im jeweiligen kantonalen Bau- und Energiegesetz einzuführen.

Trotz MuKEn 2014, die einer Vereinheitlichung der Rechtslage in den Kantonen dienen sollten, ist eine gesamtschweizerische Harmonisierung der Vorschriften betreffend die Energieeffizienz im Gebäudebereich bereits heute als gescheitert zu betrachten. Das bedeutet, dass Bauherren und Fachleute bei der Projektverwirklichung weiterhin die jeweils einschlägigen kantonalen Erlasse konsultieren und die kantonalen Besonderheiten berücksichtigen müssen.

Sollten die Kantone ihrem Gesetzgebungsauftrag, geeignete Vorschriften über die sparsame und effiziente Energienutzung in Neubauten und in bestehenden Gebäuden zu erlassen, nicht hinreichend nachkommen, wird sich zeigen, ob und inwiefern alternativ der Bund im Rahmen seiner subsidiären Kompetenz einschreiten wird. Walder Wyss AG Rechtsanwälte

Telefon + 41 58 658 58 58 Fax + 41 58 658 59 59 reception@walderwyss.com

www.walderwyss.com Zürich, Genf, Basel, Bern, Lausanne, Lugano