

Zeitschrift: Schweizer Ingenieur und Architekt
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 100 (1982)
Heft: 5

Artikel: Rechtliche Probleme beim Energiesparen im Mehrfamilienhaus
Autor: Egli, Anton
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-74752>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 13.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

mit zusätzlichen Investitionen von 10 bis 15 Mio Fr. oder etwa 1/2% bis 1% des Verkehrswertes pro Jahr.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass dem Eigentümer die Möglichkeit gegeben werden muss, seine Investitionen über den Mietzins teilweise oder ganz zu verzinsen und zu amortisieren.

Durch die Energiesanierung können 2 Ziele verfolgt werden:

Aus technischer Sicht erreicht man die angestrebte *Werterhaltung* oder gar

Substanzverbesserung, und vom wirtschaftlichen Gesichtspunkt aus ergibt sich aus den realisierten Mietzinsaufschlägen ein *höherer Ertrags- bzw. Verkehrswert. Zudem profitiert der Mieter von einem angenehmeren und gesünderen Wohnklima und nicht zuletzt von der Heizkosteneinsparung.*

Entscheidend aber bei der Lösung des Energieproblems im Mehrfamilienhausbereich ist meines Erachtens die *Bereitschaft des Hauseigentümers*

- einen ersten Schritt zu tun,
- eine Standortbestimmung vorzunehmen und
- eine Aktion auszulösen.

Die Instrumente dazu sind vorhanden, und auch das Problem der Kapitalverzinsung ist auf Grund unserer Erfahrungen mit den Mietern lösbar.

Adresse des Verfassers: H. Hochstrasser, Vizedirektor der Intrag AG, c/o Schweizerische Bankgesellschaft, Bahnhofstr. 45, 8021 Zürich.

Rechtliche Probleme beim Energiesparen im Mehrfamilienhaus

Von Anton Egli, Luzern

Übersicht

Im ersten Abschnitt behandle ich die Frage, ob und in welchem Masse der Eigentümer energetische Verbesserungen auf die Mieter überwälzen kann, im zweiten Abschnitt erörtere ich den Aufgabenbereich und die Verantwortlichkeit des Bauplaners in bezug auf Energieeinsparungen.

Ich befasse mich nicht:

- mit den steuerrechtlichen Auswirkungen energetischer Sanierungen, welche für die Abklärung der Wirtschaftlichkeit von grosser Bedeutung sind; ich verweise auf die Dokumentation des Bundesamtes für Konjunkturfragen «Wann lohnt sich eine wärmetechnische Sanierung»
- mit den bau- und wasserbaupolizeilichen Spezialbestimmungen im Zusammenhang mit energetischen Verbesserungen; ich verweise auf die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen der Gemeinden bzw. der Kantone.

Energetische Verbesserungen und Mietzinsanpassung

Rechtsquellen

Über das Verhältnis zwischen wärmetechnischer Sanierung und Mietzins geben nebst OR Art. 253 bis 274 folgende Spezialbestimmungen Auskunft:

- Bundesbeschluss über die Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM)
- Verordnung des Bundesrates hiezu (VMM).

Diese Spezialbestimmung gilt

- *örtlich*: für Orte, wo Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumlichkeiten besteht. Der Bundesrat bestimmt die Gemeinden. Alle Schweizer Städte und praktisch alle grösseren Gemeinden fallen darunter (vergleiche die Liste bei *Gmür/Caviezel*, Mietrecht - Mieterschutz, 1979, Mieterverband Zürich, S. 166)
- *sachlich*: für alle Mietobjekte mit Ausnahme derjenigen, die mit Hilfe der öffentlichen Hand erstellt worden sind, Ferienwohnungen, luxuriöse Wohnungen, Einfamilienhäuser
- *zeitlich*: bis 31.12.82. Die parlamentarischen Kommissionen haben aber einer Verlängerung bis Ende 1987 zugestimmt.

Im Normalfall gelten somit BMM und VMM; davon gehe ich im folgenden aus.

Können die Kosten energetischer Verbesserungen dem Mieter überbunden werden?

Grundsätzlich: Ja, wenn es sich um *wertvermehrende Investitionen* handelt. Solche liegen dann vor, wenn das Mietobjekt höheren Ansprüchen bzw. einem neuzeitlichen Standard ange-

passt wird. Somit sind nur jene Aufwendungen überwälzbar, die dem Mieter eine reale Verbesserung bringen (Energieeinsparungen; Komfortverbesserungen evtl. anteilmässig). *Nicht* dazu gehören die lediglich der *Werterhaltung* dienenden Aufwendungen (z.B. Ersatz einer alten Heizanlage, Malerarbeiten, Reparaturen). Überwälzbar sind indessen die Investitionen für neue, bisher nicht vorhandene Anlagen (z.B. Thermostatventile, Wärmehäufiger haben Investitionen werterhaltenden *und* wertvermehrenden Charakter. Dies trifft beim Ersatz alter Einrichtungen zu, die gleichzeitig eindeutig in ihrer Qualität verbessert werden. Man vergleiche daher die Mietsache vor und nach der Neuinvestition. Der werterhaltende Anteil ist nicht überwälzbar, der wertvermehrende Anteil ist überwälzbar. Der wertvermehrende Anteil bestimmt sich nach dem Zustand der Anlage, nach ihrem Alter und dem Grad der Qualitätssteigerung.

Häufig haben Investitionen werterhaltenden *und* wertvermehrenden Charakter. Dies trifft beim Ersatz alter Einrichtungen zu, die gleichzeitig eindeutig in ihrer Qualität verbessert werden. Man vergleiche daher die Mietsache vor und nach der Neuinvestition. Der werterhaltende Anteil ist nicht überwälzbar, der wertvermehrende Anteil ist überwälzbar. Der wertvermehrende Anteil bestimmt sich nach dem Zustand der Anlage, nach ihrem Alter und dem Grad der Qualitätssteigerung.

Beispiele:

- Bei einem Ersatz der Einfachverglasung durch Doppelverglasung oder Schallschutzfenster kann nur der auf die Qualitätsverbesserung entfallende Kostenanteil überwälzt werden.
- Wird ein Wohnhaus an einen Wärmeverbund angeschlossen, so kommt eine Überwälzung nur im Umfange der Qualitätsverbesserung und der Kosteneinsparung in Frage.
- Eine Pensionskasse hat systematisch Billigobjekte eingekauft. Weil sie überdurchschnittlich hohe Heizkostenabrechnungen hatte, ordnete sie tiefere Zimmertemperaturen an. In der Folge setzte sehr rasch örtlich die Schimmelbildung ein, so dass die Mieter mehr lüften und grössere Heizkosten bezahlen mussten. Die Kosten der höheren Vorlauftemperaturen zur

Austrocknung der Gebäude können nicht überwältigt werden, da diese Massnahme allein der Erhaltung des vertragsmässigen Zustandes dient. Die Kosten der nachträglichen Innen- und Aussenisolation können meines Erachtens grundsätzlich ebenfalls nicht überwunden werden, da die Nachisolation lediglich der Werterhaltung dient. Resultiert darüber hinaus eine Verbesserung, ist dieser Anteil überwältigbar.

Bei einer *umfassenden Überholung*, bei der ordentliche Unterhaltsarbeiten und wertvermehrende Massnahmen gleichzeitig unter Dach gebracht werden, stellt Art. 10 VMM die (widerlegbare) Regel auf, wonach 50% bis 70% der Kosten als wertvermehrende Investitionen gälten. Darauf ist nicht völlig Verlass: So liegt eine Berechnung des Instituts für Hochbauforschung der ETH vor, wonach bei umfassenden Überholungen inkl. Einbau von Zentralheizung der wertvermehrende Anteil zwischen 20% bis 50% liege. Der Spitzenwert von 50% werde praktisch nur erreicht, wenn neben weitgehenden Modernisierungsmassnahmen auch Grundrisse verändert würden wie z.B. beim Umbau von Gross- in Kleinwohnungen (*Gmür/Caviezel* S. 64). In jedem Falle kann der Mieter daher verlangen, dass der Vermieter den effektiven Wertvermehrungsanteil anhand seiner Belege konkret ausweist.

Eine generelle Aussage, *welcher Anteil einer Massnahme* als werterhaltend und welcher als wertvermehrend anzusehen ist, ist nicht möglich, da *jedes Objekt differenziert* beurteilt werden muss. Eine gefestigte Praxis besteht nicht. Bei den Schlichtungsstellen hat man wenig Erfahrung und Gerichtsurteile liegen nicht vor. In der Praxis legt man die Anteile (welterhaltend, wertvermehrend) nach groben Schätzungen bzw. nach Ermessen des Wärmefachmannes fest. (Die von *Gmür/Caviezel*, S. 62 f. vorgeschlagene Berechnungsweise kann nicht als Regel betrachtet werden.) Die Schlichtungsstellen tendieren bei energetischen Sanierungen eher dahin, solche als wertvermehrend und damit als überwältigbar anzunehmen. Dies in jedem Falle dann, wenn die Energieeinsparung durch eine Grob- und Feinanalyse *ausgewiesen* werden kann.

Die Kosten der Erneuerung von Anlagen, deren Verzinsung und Abschreibung dürfen (zwecks Umgehung einer Mietzinserhöhung) *nicht als Nebenkosten* überwältigt werden. Hat die energetische Gebäudesanierung Zusatzkosten für Unterhalt und Betrieb zur Folge (umfangreichere Heizkostenabrechnung, Verdunstungszähler), so können diese als Nebenkosten überwältigt werden.

Für die Praxis sollen folgende *Empfehlungen* und *Hinweise* dienen:

- Besprechen Sie Sanierungsmassnahmen vor Inangriffnahme mit den Mietern, um sie für eine berechtigte Überbindung zu gewinnen
- Erkundigen Sie sich vorgängig bei der kantonalen Schlichtungsstelle über das Ausmass der Überwälzung.

Nicht massgebend für die Abgrenzung (welterhaltend, wertvermehrend) ist:

- die steuerrechtliche Aufteilung
- das Ausmass der Kosteneinsparung (Mietzinserhöhung und Nebenkosteneinsparung müssen nicht gleich hoch sein).

In welchem Umfang können Verbesserungen überwältigt werden?

Mietzinsaufschläge sind insoweit zulässig, als sie den *angemessenen Satz* für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition bzw. deren wertvermehrenden Teil nicht überschreiten.

Der angemessene Satz für den Mietzinsaufschlag richtet sich nach der *Lebensdauer* der Anlage, dem Niveau der *Hypothekarzinsen* und dem Umfang der *Unterhaltskosten*. Aufgrund dieser drei Faktoren haben die Schlichtungsstellen und die Interessenverbände Richtzahlen errechnet (vgl. *Gmür/Caviezel* S. 175). Nach der Praxis der Schlichtungsstellen dürfte die empfohlene Richtzahl bei wertvermehrenden, wärmetechnischen Investitionen um 2-4% über dem Zinssatz für 1. Hypotheken liegen, je nach Lebensdauer der Massnahme. Dies ist eine grobe Faustregel. *Meyer* (Mietrecht im Alltag. Verlag Mieterverband Zürich, S. 113) bietet folgende Formel an:

$$A = I \times \frac{Z}{100 \left[1 - \left(\frac{100}{100 + Z} \right)^n \right]}$$

- A = Jährlicher Aufschlag in Fr.
- I = Investitionskosten in Fr.
- n = Lebensdauer (Anzahl Jahre)
- Z = Zinssatz in %

Das Mass der Überwälzung richtet sich nicht nach dem Umfang der Kosteneinsparung beim Mieter. Es ist möglich, dass *anfänglich* die Mietzinserhöhung *grösser* ist als die Verringerung der Nebenkosten. (Der Hinweis des Eigentümers auf nicht quantifizierbare Grösse wie bessere Behaglichkeit kann dazu beitragen, Widerstände der Mieter abzubauen.) Der Gewinn muss nicht vollumfänglich dem Mieter weitergegeben werden, da dies den Anreiz für Investitionen zunichte machen würde. Der Vermieter profitiert von wärmetechnischen Sanierungen um so mehr, als er die steuerlichen Anreize zur Förderung des Energiesparens in seine Wirtschaftlichkeitsberechnung miteinbezieht. Entgegen einer verbreiteten Meinung

können wärmetechnische Sanierungen dem Eigentümer Gewinn bringen. Mitunter gleicht sich dieser zwischen Vermieter und Mietern aus (vergleiche die Dokumentation des *Bundesamtes für Konjunkturfragen* «Wann lohnt sich eine wärmetechnische Sanierung?»).

Beispiel für das Mass der Überwälzung:

Bei einem bestehenden Mehrfamilienhaus investiert der Bauherr Fr. 45 000.— für eine Wärmepumpe, die neben der bisherigen Ölheizung betrieben wird. Die Energieeinsparung pro Wohnung beträgt Fr. 300.— pro Jahr. Da ein Mehrwert geschaffen wird, ist die volle Investition überwältigbar. Die Mietzinserhöhung beträgt bei einer angenommenen Richtzahl von 9% für alle Mieter zusammen Fr. 4050.—, bei einem Mehrfamilienhaus mit zehn gleich grossen Wohnungen pro Mieter somit Fr. 405.— pro Jahr. Dass die Mietzinserhöhung grösser ist als die direkte Energieeinsparung, steht der Überwälzung nicht entgegen.

Leistungspflicht des Bauplaners

«Der Energieberater»

Der Faktor «Energie» ist heute für das Bauen dermassen wichtig, dass das entsprechende grundlegende Wissen über energiesparende Bauweise, Bauteile und Haustechnikanlagen m.E. für einen ausgebildeten Architekten/Ingenieur zur *allgemein anerkannten Regel* der Baukunst bzw. Ingenieurkunst und Bautechnik zu zählen ist. Architekt/Ingenieur haben auf eine möglichst wirtschaftliche Bauweise zu achten (Norm SIA 102/2.5; 103/2.5; 108/2.5). Fehlt dem beauftragten Baufachmann dieses grundlegende Wissen, so hat er zur Schliessung dieser Lücken auf seine Rechnung und auf seine Gefahr hin (Art. 101 OR) eine Hilfsperson beizuziehen. Erfordert der Umfang und die Art der Bauaufgabe Kenntnisse, die über den Durchschnitt eines ausgebildeten Architekten/Ingenieurs hinausgehen, so ist ein Energiespezialist (Bauphysiker, Solartechniker) beizuziehen. Allenfalls hat der Architekt/Ingenieur selbst den Bauherrn zur Erteilung eines solchen Auftrages anzuhalten. Dessen Honorar geht zu Lasten des Bauherrn und führt in der Regel nicht zur Kürzung des Honorars des Architekten/Ingenieurs. Da ich letzterem die grundlegenden energetischen Kenntnisse zumute, spreche ich der Einfachheit halber im folgenden vom Bauplaner.

Leistungspflicht des Bauplaners

Das Rechtsverhältnis zwischen Bauherrn und Bauplaner (Architekt, Ingenieur, Energieberater) wird nach der Schweiz. Rechtsprechung als Auftrag gemäss Art. 394 ff OR qualifiziert. Der

Bauplaner hat seinen Auftrag getreu und sorgfältig auszuführen.

- *Treuepflicht*: Der Bauplaner hat den übernommenen Auftrag als erstes überhaupt auszuführen, und zwar fristgerecht. Er hat die Interessen (auch die wirtschaftlichen und z.T. die juristischen) des Bauherrn zu wahren, bei Einsicht in seine Betriebsgeheimnisse und Vermögensverhältnisse Stillschweigen zu bewahren.
- *Sorgfaltspflicht*: Er hat die Regel der Baukunst, die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und deren Auswirkungen auf die Umwelt zu beachten. Zu diesen Regeln der Baukunst zähle ich das grundlegende Wissen über energiesparende Bauweise, Bauteile und Haustechnikanlage. Dazu darf m.E. all das gezählt werden, was im Sanierungshandbuch des Bundesamtes für Konjunkturfragen, Wärmetechnische Gebäudesanierung, Planung und Projektierung aufgeführt wird.

Wie steht es mit der Anwendung von *nicht genügend erprobten* Konstruktionen, Verfahren oder Materialien? In jedem Falle hat der Bauplaner den Bauherrn auf die Risiken der neuen Technik ausdrücklich und einlässlich aufmerksam zu machen (am besten schriftlich). Nach Möglichkeit verpflichtet er den Lieferanten zu einer 5jährigen Garantie. Tritt dennoch ein Schaden ein, so dürfte sich der Bauplaner – besondere Verhältnisse vorbehalten – seiner Haftung entziehen können.

Der *Umfang* der Leistungspflicht des Bauplaners bestimmt sich nach dem ihm erteilten Auftrag des Bauherrn.

Beide Parteien tun gut daran, rechtzeitig einen schriftlichen Vertrag abzuschliessen, in dem Umfang des Auftrages und dessen Honorierung festgelegt werden.

Handelt es sich um *Neubauten*, so geben die SIA-Honorarordnungen 102, 103 und 108 über die möglichen Teilleistungen, die je nach Art und Grösse des Bauwerkes oder Auftrages variieren können, Auskunft.

Bei wärmetechnischen *Sanierungen/Umbauten* gehen der Projektierung und Ausführung energietechnische Vorabklärungen voraus, namentlich Grobanalyse, Feinanalyse und Massnahmenplanung als Grundlage für ein Sanierungskonzept (so gemäss Impulsprogramm des Bundesamtes für Konjunkturfragen betr. wärmetechnische Gebäudesanierung).

Will der Bauherr – mangels besseren Wissens – nur eine *Einzelmassnahme* vorkehren, so hat ihn der Bauplaner auf eine allfällig notwendige, *umfassende* Vorabklärung/Sanierungskonzept *aufmerksam* zu machen. Häufig wird eine Massnahme nach einer mehr oder weniger weitgehenden Renovation der Liegenschaft rufen. Der die wirtschaftlichen Interessen des Bauherrn wahrende Bauplaner hat diesen auf solche Zusammenhänge aufmerksam zu machen.

Honorierung des Bauplaners

Entgegen einer weitverbreiteten Meinung handelt es sich bei den SIA-Honorarordnungen nicht um Gesetze, sondern um Allgemeine Geschäftsbedingungen, die nur dann Geltung haben, wenn sie ausdrücklich vereinbart wor-

den sind. Dazu gehört, dass dem Bauherrn mindestens ein Exemplar der Honorarordnung übergeben wird. Von Erfolgs- oder Pauschalhonoraren ist mit Rücksicht auf eine qualifizierte Bauplanung, Beratung und Bauführung abzuraten.

Bei *Neubauten* erfolgt die Honorierung, sofern vereinbart, nach den SIA-Honorarordnungen des betreffenden Bauplaners. Für die Berücksichtigung energietechnischer Gesichtspunkte, die der anerkannten Regel der Baukunst und Bautechnik entsprechen, wird m.E. keine Zusatzentschädigung geschuldet, es sei denn, es würden Spezialleistungen verlangt.

Bei *Umbauten* können die eigentlichen Projektierungs- und Ausführungsarbeiten, falls vereinbart, nach den Teilleistungen der SIA-Honorarordnungen entschädigt werden. Bei wärmetechnischen Sanierungen wird sich auch bei diesen Teilleistungen eher eine Entschädigung nach Tarif B eignen. In jedem Falle sind die energetischen Vorabklärungen für ein Sanierungskonzept nicht im Tarif A inbegriffen, sondern zusätzlich zu entschädigen (Tarif B). Werden Umbauarbeiten (Vorabklärungen ausgeschlossen) nach Tarif A entschädigt, so hat der Bauplaner Anspruch auf einen Zuschlag von 20-40% je nach Schwierigkeitsgrad (Norm SIA 102/31; 108/20.3; bei SIA 103 ist dies beim Schwierigkeitsgrad zu berücksichtigen).

Adresse des Verfassers: Dr. A. Egli, Rechtsanwalt und Notar, Murbacherstrasse 3, 6003 Luzern.