

LIEBE LESERSCHAFT

Es freut uns, lic. iur. Lukas Breunig, Rechtsanwalt, bei uns willkommen zu heissen. Seit dem 1. Mai 2009 verstärkt er unser Team.

Der Kanton Aargau hat ein umfassendes Programm zur energetischen Sanierung von Altbauten gestartet. Im Beitrag auf der Rückseite informieren wir Sie über einige Probleme aus baurechtlicher Sicht, die sich dabei stellen können.

Dr. iur. Peter Voser
Fürsprecher, Notar

Dr. iur. Jan Kocher
Rechtsanwalt, Notar
LL. M.

Dr. iur. Philip Funk
Rechtsanwalt, Notar
eidg. dipl. Steuerexperte

Dr. iur. Peter Heer
Rechtsanwalt

lic. iur. Dieter Egloff
Rechtsanwalt
eidg. dipl. Steuerexperte

lic. iur. Patrick Bühlmann
Rechtsanwalt

lic. iur. Antonia Stutz
Rechtsanwältin, Notarin

Dr. iur. Ivo Zellweger
Rechtsanwalt

Dr. iur. Markus Fiechter
Rechtsanwalt, LL. M.

lic. iur. Barbara Sramek
Rechtsanwältin
eidg. dipl. Steuerexpertin

Dr. iur. Lukas Pfisterer
Rechtsanwalt

lic. iur. Rudolf Weber
Rechtsanwalt, Notar

lic. iur. Lukas Breunig
Rechtsanwalt

Konsulent:
Prof. Dr. iur. Thomas Pfisterer
Rechtsanwalt, LL. M.

Stadtturmstrasse 19
AZ Hochhaus
CH-5401 Baden
Telefon 056 203 10 20
Telefax 056 222 29 58
Postcheck 50-414-4
MwSt-Nr. 422 629
info@vosser-law.ch
www.vosser-law.ch

Lukas Breunig – Neuer Rechtsanwalt im Team von VOSER RECHTSANWÄLTE

Per 1. Mai 2009 ist lic. iur. Lukas Breunig, Rechtsanwalt, in unsere Kanzlei eingetreten. Er studierte in Fribourg Rechtswissenschaften und erwarb 2007 das aargauische Anwaltspatent. Während und nach seinem Studium arbeitete Lukas Breunig als Journalist bei Radio Argovia und der Aargauer Zeitung. Ausserdem war er als wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Universität St. Gallen tätig, wo er sich mit Gentechnologierecht befasste.

Vor seinem Eintritt bei VOSER RECHTSANWÄLTE war Lukas Breunig politischer Sekretär der FDP Schweiz. Dort bearbeitete er Sachfragen aus den Bereichen Steuer-, Finanz- und Migrationspolitik.



lic. iur. Lukas Breunig

Zu seiner Tätigkeit im Sekretariat der FDP Schweiz gehörte auch die Beratung der Mitglieder des Bundesparlamentes. Lukas Breunig ist auch ausserberuflich politisch aktiv: Im Badener Einwohnerrat präsidiert er die FDP-Fraktion und ist Mitglied der Finanzkommission.

Lukas Breunig wird bei VOSER RECHTSANWÄLTE schwergewichtig im Privatrecht, speziell im Ehe- und Erbrecht, aber auch im Vertrags- und Gesellschaftsrecht, sowie im Strafrecht tätig sein. Aufgrund seiner journalistischen Kenntnisse ist er zudem prädestiniert, medienrechtliche Fragestellungen zu bearbeiten.

Wir heissen ihn herzlich willkommen und wünschen ihm viel Erfolg und Befriedigung bei seiner Arbeit!

Gebäudesanierungen – einige rechtliche Probleme

Mit 45 Prozent Anteil am Gesamtenergieverbrauch sind Gebäudehüllen und Haustechnikanlagen in der Schweiz eigentliche Energiefresser. Das Potenzial zur Verbesserung der Energieeffizienz in diesen Bereichen ist daher enorm, dies gilt insbesondere bei der Erneuerung älterer Bauten. Wie für Neubauten sind auch bei Gebäudesanierungen die rechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten.

Baubewilligungspflicht

Anbauten, Aufbauten und grössere Veränderungen an der Fassade und am Dach (z. B. Aussendämmung) sind grundsätzlich baubewilligungspflichtig. Das gleiche gilt für Nutzungsänderungen, wenn z. B. der bisherige «kalte» Estrich als isolierter Wohnraum genutzt werden soll. Erdbohrungen für die Nutzung von Erdwärme oder Grundwasser unterliegen ebenso der Bewilligungspflicht. Keine Bewilligung brauchen hingegen kleinere Verbesserungen am Gebäude, sofern sie das Äussere des Hauses nicht wesentlich verändern (z. B. Fenstererneuerung). Trotzdem ist auch in solchen Fällen die Bewilligungspraxis der Gemeinde abzuklären.

Einige Massnahmen und rechtliche Probleme

Das Aufbringen einer Aussenisolation ist die effektivste Massnahme zur Gebäudesanierung. Dies kann aber zu Problemen bei der zulässigen Ausnutzungsziffer (AZ) führen. Die AZ basiert auf der gesamten Geschossfläche, inklusive Mauerquerschnitte (Bruttogeschossfläche). Bei einer aussen aufgetragenen Dämmung von z. B. 20 cm wird die Hausfassade «nach aussen verlegt», d. h. die Bruttogeschossfläche wird grösser. Die zulässige AZ kann daher, ohne dass innen mehr nutzbare Fläche entsteht, wegen der Aussendämmung überschritten werden – das Vorhaben wäre unzulässig. Das Gesetz berücksichtigt deshalb die Konstruktionsstärke der Aussenwand und des Dachs, die aufgrund der Wär-

medämmung stärker als 35 cm wird, für die Berechnung der AZ nur bis maximal 35 cm.

Die neue Aussendämmung mit der «Verschiebung» der Fassade nach aussen (z. B. plus 20 cm) kann ausserdem zur Folge haben, dass der bisher eingehaltene Grenzabstand verletzt wird. Das Vorhaben wäre baurechtswidrig und dürfte nicht bewilligt werden. Das «Einpacken» eines bestehenden Gebäudes hat meist auch zur Folge, dass die Fensterflächen verkleinert werden, weil die Rücksprünge der Mauer bis zu den Fensterrahmen isoliert werden. Das kann mit den Vorschriften über die minimalen Fensterflächen kollidieren. Denn meist schreiben die kommunalen Nutzungsordnungen zum Zweck der genügenden Belichtung der Räume eine bestimmte Mindestfensterfläche vor, wie z. B. 10% der Bodenfläche des zugehörigen Raumes. Eine Unterschreitung dieses Wertes würde die Isolierung verunmöglichen. Einzelne Gemeinden lassen deshalb bei bestehenden Bauten im Interesse der Energieoptimierung Abweichungen von den Bauvorschriften zu. In der Stadt Baden können so beispielsweise geringfügige Abweichungen von Vorschriften über Abstände und Dachgestaltung bewilligt werden. Für die Beurteilung der Zulässigkeit eines konkreten Sanierungsvorhabens ist also ein Blick in die anwendbare Bau- und Nutzungsordnung ratsam.

Neue Aussendämmungen an bestehenden Gebäuden können ferner bezüglich des Ortsbildschutzes zu Zielkonflikten führen, namentlich bei ortsbildgeschützten Fassaden, weil z. B. die historische Bausubstanz verdeckt wird. Hier stossen der Wunsch nach Energieeffizienz und die Anliegen des Ortsbildschutzes aufeinander. Es muss eine Interessenabwägung vorgenommen werden. Unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes können auch Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen relevant sein. Namentlich auf den Dächern

in einer Altstadt können sie das Ortsbild wesentlich beeinträchtigen, rein optisch und auch durch Spiegelungen. Die Forderungen des Ortsbildschutzes bzw. der Energiebehörden stehen hier gegeneinander. Die Installation solcher Anlagen namentlich auf Schutzobjekten ist deshalb oft heikel und von Fall zu Fall zu beurteilen.

Fazit

Die Sanierung eines Gebäudes bedeutet immer eine beträchtliche Investition. Den möglichen Einsparungen durch geringeren Energieverbrauch stehen die Kosten für die Energiesparmassnahmen gegenüber. Der Kanton Aargau unterstützt dieses Jahr Projekte im und ums Haus im Rahmen des kantonalen Förderprogramms «Energieeffizienz 2009». Er unterstützt jedoch nicht alle Massnahmen und Technologien gleich. Es ist daher empfehlenswert, vor der Investition genau abzuklären, ob und wie eine Massnahme bzw. Technologie finanziell unterstützt wird. Es ist aber auch ratsam, die rechtlichen Rahmenbedingungen einer Gebäudesanierung vor und während der Detailplanung im Auge zu behalten. Auf diese Weise können unnütze Aufwendungen und Investitionen verhindert werden.

«Ich bin bereit, den Vorschlag zu befolgen und mit dem Angeklagten Frieden zu schliessen, jedoch unter der Bedingung, dass ich ihm die Ohrfeige zurückgeben darf.»