

# Weitere rechtliche Überlegungen im Umgang mit Radon-Gas

Dr. Peter Burkhalter und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich ([www.swisslawyersgroup.ch](http://www.swisslawyersgroup.ch))

In der Juni-Ausgabe der immobilia machten wir bereits auf die Radon-Problematik im Zusammenhang mit Immobilien aufmerksam. Im Rahmen dieser Ausführungen möchten wir ergänzend zu den rechtlichen Überlegungen im Zusammenhang mit Liegenschaftstransaktionen speziell die möglichen Konsequenzen für Bauherren und Architekten sowie mietrechtliche Konsequenzen aufgreifen.

## Allgemeines

Nach der Strahlenschutzverordnung aus dem Jahre 1994 gilt für Neu- und Umbauten ein absoluter Radon-Richtwert von 400 Bq/m<sup>3</sup>, falls dieser mit einfachen baulichen Massnahmen eingehalten werden kann. Für Wohn- und Arbeitsräume gelten spezifischere Grenzwerte von 1000 Bq/m<sup>3</sup> für Wohnräume respektive 3000 Bq/m<sup>3</sup> für Arbeitsräume, die in jedem Fall zwingend einzuhalten sind, unabhängig davon, ob zur Einhaltung dieser Grenzwerte aufwendige und teure bauliche Massnahmen oder Sanierungen erforderlich sind. Darum sollte mithilfe der im Internet<sup>1</sup> verfügbaren Radon-Karten vor Baubeginn abgeklärt werden, wie hoch die Radon-Konzentration auf dem geplanten Baufeld ist, respektive ob die gesetzlich vorgesehenen Richtwerte ohne besondere bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

## Konsequenzen für den Bauherrn

Aufgrund der Verpflichtung des Bauherrn und Eigentümers einer Immobilie, die Radon-Grenzwerte einzuhalten, ist es zudem ratsam, sich rechtzeitig mit dem Bauunternehmer sowie mit dem Architekten bezüg-

lich der Radon-Problematik abzusprechen. Zudem haben auch der Bauunternehmer und der Architekt ein Interesse daran. Denn diese sind dem Bauherrn gegenüber verpflichtet, ein mängelfreies Bauwerk abzuliefern, wobei ein Neubau mit einer Radon-Konzentration über den gesetzlich (oder vertraglich) vorgesehenen Werten ein mangelhaftes Werk im Sinne der werkvertraglichen Bestimmungen nach Art. 363 ff. OR darstellt.

Nach Ablieferung des Werks hat der Besteller (d. h. der Bauherr oder Eigentümer), sobald es nach dem üblichen Geschäftsgang tunlich ist, die Beschaffenheit des Werks zu prüfen und den Unternehmer von allfälligen Mängeln in Kenntnis zu setzen (Art. 367 Abs. 1 OR). Weil das Gesetz für diese Prüfung keine starre, nach Tagen oder Wochen bemessene Frist vorsieht, sind die Umstände des Einzelfalles, eine Branchenübung, die Natur der Kaufsache sowie Art des Mangels massgebend. Bei Liegenschaften ist das Bundesgericht der Ansicht, dass Mängel, die ohne weiteres feststellbar sind, unverzüglich gerügt werden müssen. Bei Nachweis von Radon-Gasvorkommen muss dem Besteller

unseres Erachtens etwas mehr Zeit eingeräumt werden, wobei die Rügefrist in diesem Fall drei Monate, die zur Messung benötigt werden, nicht wesentlich überschritten werden dürfte. Jedenfalls ist es zu empfehlen, sofort nach Fertigstellung des Bauwerks respektive nach Abschluss der Renovationsarbeiten eine solche Messung durchzuführen. Wird dabei eine Überschreitung der gesetzlich oder vertraglich vorgesehenen Werte festgestellt, kann der Bauherr nach Art. 368 Abs. 2 und Abs. 3 OR die unentgeltliche Verbesserung des Werks durch den Unternehmer fordern, sofern dadurch dem Unternehmer nicht übermässige Kosten verursacht werden. Alternativ kann der Bauherr beim Unternehmer einen dem Minderwert des Werkes entsprechenden Abzug am Werklohn geltend machen. Zusätzlich kann der Bauherr bei einem Verschulden des Unternehmers von diesem Schadenersatz verlangen.

Die Ansprüche des Bestellers gegenüber dem Unternehmer verjähren mit Ablauf von 5 Jahren seit der Abnahme des Bauwerks (Art. 371 Abs. 2 OR). Vor allem mit Bezug auf die Leistungen des Architekten gilt es jedoch genauer abzuklären, inwiefern für dessen Leistungen nicht Werkvertragsrecht, sondern Auftragsrecht zur Anwendung gelangt. Denn eine Qualifikation des Rechtsverhältnisses mit dem Architekten als Auftragsrecht hätte zur Folge, dass er dem Bauherrn gegenüber während 10 Jah-

ANZEIGE



**LIEGENSCHAFTEN-  
UNTERHALT  
NACH MASS.**

Erwin Jakober AG  
Silberstrasse 12  
8953 Dietikon  
044 744 60 70  
[www.jakober.info](http://www.jakober.info)

Partner  svit

Ein Unternehmen der  ISS-Gruppe



**SCHREINER  
SERVICE 48**

**REPARATUREN INNERT 48 STUNDEN**

- Schreiner-Reparaturen und Produktionen
- Fenster-Service und Ersatz
- Glas-Reparaturen
- Schloss-/Schlüssel-Service
- Einbruch-Reparaturen
- Einbruchschutz
- Parkett- und Bodenbeläge

**24 STD. PIKETT 365 TAGE IM JAHR**  
IHRE GRATIS **HOT LINE 0800 55 48 48**

ren für die Schlechterfüllung, wozu auch die vernachlässigte oder ungenügende Aufklärung durch den Architekten über die Risiken mit Radon-Gas zählt, verantwortlich bleibt. So vertritt auch das Bundesamt für Gesundheit die Meinung, dass der Unternehmer und Architekt gegenüber dem Bauherrn Aufklärungspflichten haben und es daher unabdingbar sei, die Radon-Gebiete zu kennen sowie den Bauherrn über entsprechende bauliche Massnahmen zu informieren. Interessant ist zudem, dass die SIA-Norm 180 (1999) besondere Vorschriften zum Bauen in Radon-Gebieten enthält.

### Mietrechtliche Konsequenzen

Vermieter von Liegenschaften müssen aufgrund der Radon-Problematik vermehrt damit rechnen, von ihren Mietern aufgefordert zu werden, für die fragliche Immobilie eine Radon-Messung durchzuführen. Ein sogenannter Radon-Dosimeter kann für CHF 60 pro Gerät bei einer anerkannten Messstelle

bezogen werden. Zuständig hierfür ist im Kanton Zürich die Abteilung Lufthygiene des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL).

Sofern sich die Liegenschaft in einem Gebiet mit keinem oder nur einem geringen Radon-Risiko befindet, hat der Mieter keinen Anspruch, eine solche Messung auf Kosten des Vermieters durchführen zu lassen. Es steht dem Mieter aber frei, auf eigene Kosten eine Messstelle mit einer solchen Messung zu beauftragen. Demgegenüber kann der Vermieter in Gebieten mit einem mittleren Radon-Risiko nach Meinung des Bundesamts für Gesundheit angehalten werden, eine entsprechende Radon-Messung durchführen zu lassen, falls konkrete Anhaltspunkte bestehen. Solche Anhaltspunkte sind z. B. ein undichtes Fundament oder ein Naturkeller. In einem Radon-Risikogebiet kann der Mieter grundsätzlich ohne weitere Begründung vom Vermieter eine solche Messung auf dessen Kosten verlangen.

Kann eine Grenzwertüberschreitung festgestellt werden, stellen die gesetzlich geforderten Sanierungsmassnahmen nach Einschätzung des Bundesamtes für Gesundheit keine wertvermehrenden Investitionen dar. Deshalb dürfen diese Sanierungskosten auch nicht auf den Mieter überwälzt oder dürfen allein gestützt darauf keine Mietzinserhöhungen angeordnet werden.

### Zusammenfassung

Die Radon-Problematik spielt nicht nur im Bereich von Liegenschaftstransaktionen eine immer grössere Rolle. Auch bei Neu- und Umbauprojekten hat der Bauherr bei zu hoher Radon-Belastung vertragliche Ansprüche gegenüber dem Unternehmer oder dem Architekten. Zudem stehen mietrechtliche Ansprüche auf Durchführung einer Radon-Messung und weitergehende mietrechtliche Ansprüche im Raum.

1 [www.ch-radon.ch](http://www.ch-radon.ch)

## Aktuelle Literatur

### «Investitionsrechnung»

Investitionsentscheide haben nachhaltigen Einfluss auf den Erfolg von Unternehmen. Der professionelle Umgang mit den Datengrundlagen und der richtige Einsatz der Methodik der Investitionsrechnung sind zentrale Managementaufgaben. Das Lehrbuch stellt die verschiedenen Methoden der Investitionsrechnung dar. Es werden sowohl die dynamischen Methoden (Gegenwartswertmethode, Methode des internen Ertragsatzes, dynamische Pay-back-Methode, Annuitätenmethode und Profitabilitätsindex) als auch die statischen Methoden (statische Pay-back-Methode, statische Rendite und ökologische Rückzahlungsdauer) behandelt.



Da die Analyse der relevanten Daten und die Berücksichtigung der Unsicherheit der Daten eine grosse Rolle spielen, werden diese ebenfalls einbezogen. Der Inhalt des Lehrmittels wurde erweitert und generell aktualisiert. Im Kapitel über Immobilieninvestments und -bewertungen haben die Autoren Erwin Staehelin, Rainer Suter und Norbert Siegwart Ergänzungen eingebracht sowie neue, zusätzliche Aufgaben zum Thema verfasst.

Verlag Rüegg, ISBN 978-3-7253-0842-2

### «EFICAS – Langfristige Perspektiven im Schweizer Immobilienmarkt»

Pensimo Management AG hat als Herausgeber einen lesenswerten langfristigen Ausblick auf den Immobilienmarkt gewagt. Aus einer Befragung von professionellen Bauträgern und grossen institutionellen Investoren geht hervor, dass sich die meisten Marktteilnehmer, die an der schweizerischen Wohnbauproduktion beteiligt sind, nur wenig konkrete Vorstellungen über die zukünftige Entwicklung der Wohnformen machen. Pensimo nahm dies zum Anlass, zusammen mit den beauftragten Unternehmen Ecoplan und Fahrländer Partner diesen Ausblick zu wa-

gen. Entstanden ist ein Werk, das in Trends und Szenarien Entwicklungsmuster aufzeigt. Pensimo Management AG (Hrsg.), ISBN 978-3-7266-0078-5, [www.pensimo.ch](http://www.pensimo.ch)

### «Handbuch Facility Management»

Nach langer und intensiver Vorbereitung liegt nun eine komplett überarbeitete Version des Handbuchs von Walter Lutz vor. Wiederum bringt die FM-Arena eine exklusive Ausgabe für die Schweiz auf den Markt. Wertvolle Arbeitshilfen aus dem alten Werk, wie z. B. Leistungsverzeichnisse oder Musterverträge, sind in editierbarer Form auf der zum neuen Werk gehörenden CD-ROM enthalten. Das Fachkompendium arbeitet die Themenfelder Gebäudemanagement, Immobilienmanagement, Industrieanlagenmanagement, Facility Management der Kommunen und das Caremanagement auf. Diesen vorangestellt sind Grundlagen und Leitbegriffe sowie übergreifende Anwendungsgebiete wie Energiemanagement oder die Betreiberverantwortung. Die überarbeitete Version findet neu in drei statt wie bisher zwei Ordnern Platz.

FM-Arena (Hrsg.), [info@fm-arena.ch](mailto:info@fm-arena.ch). Normalpreis: 185 CHF.