

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **97 (2022)**

Heft 4: **Neubau**

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Pflichten im Zusammenhang mit Radon

Radon kann die Gesundheit gefährden. Deshalb sieht die Strahlenschutzverordnung Grenzwerte in Liegenschaften vor. Hauseigentümerinnen und -eigentümer müssen je nach Situation Massnahmen ergreifen, damit die Werte eingehalten werden.



Thomas Elmiger, lic. iur.
Rechtsanwalt

Kontakt:
thomas.elmiger@
wbg-schweiz.ch

Radon ist ein in der Natur vorkommendes radioaktives, farbloses Edelgas, das völlig geruch- und geschmacklos ist. Es ist ein Zerfallsprodukt des im Boden und in Gestein vorkommenden radioaktiven Schwermetalls Uran. Radon kann relativ leicht aus dem Boden entweichen und sich über Luft oder Wasser ausbreiten. Auf diese Art kann es auch in die Raumluft von Gebäuden gelangen. Da Radon radioaktiv ist, stellt es eine mögliche Ursache für Lungenkrebs dar. Deshalb wurden bei Liegenschaften Grenzwerte für Radon eingeführt.

Verschärfte Regelung

Die Strahlenschutzverordnung¹ legt in Art. 155 StSV fest, dass für Räume, in denen sich Personen regelmässig während mehrerer Stunden pro Tag aufhalten, ein Radonreferenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m³) gilt². Dieser Referenzwert wurde gegenüber der alten Verordnung, die bis zum 1. Januar 2018 in Kraft war, wesentlich verschärft.

Pflichten des Eigentümers

Bei Neu- und Umbauten muss der Gebäudeeigentümer präventive Massnahmen treffen, um eine Radonkonzentration zu erreichen, die unter den Referenzwert von 300 Bq/m³ fällt.² Wird dieser Wert überschritten, haben die Gebäudeeigentümerinnen auf eigene Kosten die notwendigen Massnahmen zur Sanierung zu treffen³ beziehungsweise kann der Kanton bei Untätigkeit die Sanierung anordnen.⁴ Die Anforderungen an die Informations- und Sanierungspflichten des Gebäudeeigentümers hängen davon ab, wie stark die Radon-Belastung in der

jeweiligen Liegenschaft ist (niedrig, mässig oder hoch).

Radonkarte der Schweiz

Das Bundesamt für Gesundheit (BAG) stellt im Geokatalog von Swisstopo eine Radonkarte der Schweiz zur Verfügung.⁵ Auf dieser Karte kann ein Standort angeklickt werden, worauf in der Folge die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung des Referenzwerts von 300 Bq/m³ in Gebäuden in Prozent berechnet und mit einem Wahrscheinlichkeitswert versehen wird. Alle Interessierten können sich damit jederzeit ein Bild über die Wahrscheinlichkeit der Überschreitung des Referenzwertes in einem beliebigen Gebäude verschaffen.

Besonders hoch ist die Radonkonzentration im Alpenraum und im Jura. Aber auch im Mittelland hat es vereinzelt hoch belastete Gebäude, insbesondere wenn es sich um Altbauten handelt. In Gebieten mit geringem Radonrisiko können Mieterinnen in der Regel keine Messung verlangen, aber selber eine Messstelle mit einer Messung beauftragen. Die Messkosten tragen die Mieter in diesem Fall selber; in den anderen Fällen muss die Messung von der Eigentümerin bezahlt werden. Falls die Eigentümerin sich ohne gerechtfertigten Grund weigert, eine Messung durchzuführen, können sich Mietende an den Radonverantwortlichen des Kantons wenden. Der Kanton ist dann verpflichtet, eine Messung anzuordnen und den Mietern deren Resultat mitzuteilen.

Konsequenzen einer Überschreitung

Zeigt sich eine Grenzwertüberschreitung, können Mieter und Mieterinnen eine Sanierung des Gebäudes innerhalb von drei Jahren verlangen. Verweigert der Vermieter eine Sanierung oder lässt er die dreijährige Frist ungenutzt verstreichen, kann wiederum der Kanton zur Ergreifung von Massnahmen aufgerufen werden.⁶

Eine Radonsanierung ist grundsätzlich eine werterhaltende Sanierungsmassnahme und keine wertvermehrende Investition im Sinne des Obligationenrechts. Deshalb dürfen Eigentümer die entstehenden Kosten nicht auf die Mieterinnen abwälzen und keine Mietzinsserhöhung anordnen, wenn nicht weitergehende wertvermehrende Investitionen getätigt wurden.

Falls bei der Eingabe des Grundstücks eine Analyse empfohlen wird, da die Wahrscheinlichkeit einer Referenzwertüberschreitung bei fünf Prozent oder mehr liegt, sollte eine Fachperson beigezogen werden. Das weitere Vorgehen bei Radonmessungen in privaten Gebäuden wird auf den jeweiligen kantonalen Websites erläutert.⁷

Fazit

Je nach Lage des Grundstücks ist eine Radonmessung zu empfehlen. Eine grobe Triage lässt sich anhand der Radonkarte der Schweiz durchführen. Je nach Ergebnis der Radonmessung können weitere Massnahmen angezeigt sein. ■

1 StSV; SR 814.501

2 Art. 163 Abs. 2 StSV.

3 Art. 166 Abs. 1 und 4 StSV

4 Art. 166 Abs. 2 StSV

5 www.bag.admin.ch > Stichwortsuche «Radon»

6 Vgl. Broschüre «Das Bundesamt für Gesundheit warnt: Radon verursacht Lungenkrebs. Rechtliche Informationen für Immobilien- und Baufachleute», BAG, Bern 2006 (Seite 12)

7 Vgl. www.zh.ch/de/umwelt-tiere/luft-strahlung/radon.html

Agenda

Mai				
30.	WBG Schaffhausen Generalversammlung	18.30 Uhr		www.wbg-sh.ch
Juni				
9.	WBG Bern-Solothurn Debatte Wohnen im Alter: Gebaute Visionen im Realitätstest	18–20 Uhr	Bern, Optingerstr. 54	www.wbg-beso.ch
9.	WBG Zentralschweiz Generalversammlung	18.00 Uhr	Luzern, Alpenquai 4	
17.	Armoup Generalversammlung und Gala- abend zum 100-Jahr-Jubiläum	16.30 Uhr	Lausanne, Olympisches Museum	www.armoup.ch
22.	WBG Schweiz Delegiertenversammlung	14.15 Uhr	Bern	www.wbg-schweiz.ch
25.	WBG Nordwestschweiz Tag der Wohngenossenschaften: Lysbüchel Süd	12.15 Uhr	Basel, Lysbüchel Süd	www.wbg-nordwestschweiz.ch
30.	WBG Schweiz Baurechtstagung (mit BWO, Städte- und Gemeindeverband)	14–17 Uhr	Bern	www.wbg-schweiz.ch
Juli				
1.	Internationaler Tag der Genossenschaften			
1.	WBG Zürich Besichtigung Hobelwerk, Thema Schwammstadt	15–17 Uhr	Winterthur, Hobelwerk- weg 45	www.wbg-zh.ch
7.	WBG Zürich Fachaustausch Gesellschaft und Soziales	15–18 Uhr	Zürich, Zollstrasse 121	www.wbg-zh.ch
September				
9.	WBG Winterthur Neu bei der Genossenschaft	18 Uhr	Winterthur	www.wbg-winterthur.ch
15.	WBG Nordwestschweiz Apéro für neue Vorstands- mitglieder der Genossenschaften	18 Uhr		www.wbg-nordwestschweiz.ch
16.	WBG Schweiz Regionalforum Winterthur	9.30– 17 Uhr	Winterthur	www.wbg-schweiz.ch www.wbg-winterthur.ch
22.	Armoup Besuch der Baustelle in Plaines-du-Loup	14–16 Uhr	Lausanne	www.armoup.ch
22.	WBG Zürich Internationales Symposium des gemeinnützigen Wohnungsbaus	9–17 Uhr	Zürich, Kraftwerk 1	www.housingsymposium.coop www.wbg-zh.ch
Oktober				
6.	WBG Zürich ERFA Gesellschaft und Soziales	18–20 Uhr	Zürich	www.wbg-zh.ch
25.	WBG Schweiz Konferenz der Geschäfts- führenden	nachmit- tags	Zürich	www.wbg-schweiz.ch
27.	WBG Nordwestschweiz Forum der Vorstände	18 Uhr		www.wbg-nordwestschweiz.ch
November				
3.	WBG Schaffhausen Präsidentenkonferenz	18.15 Uhr		www.wbg-sh.ch
15.	WBG Zürich Fachaustausch Gesellschaft und Soziales	15–18 Uhr	Zürich, Zollstrasse 121	www.wbg-zh.ch
17.	Schweizer Wohntage BWO Jahrestagung: Nachfolgeveran- staltung der Grenchner Wohntage		Bern, Eventfabrik	www.bwo.admin.ch > Schweizer Wohntage
29.	WBG Schweiz Delegiertenversammlung	14.15– 17 Uhr	Bern,	www.wbg-schweiz.ch

Impressum

97. Jahrgang, erscheint monatlich
ISSN 1661-948X
www.zeitschrift-wohnen.ch

Herausgeber

Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Präsidentin: Eva Herzog
Direktor: Urs Hauser
www.wbg-schweiz.ch

Verantwortliche Redaktion

Liza Papazoglou (liza.papazoglou@wbg-schweiz.ch)
Patrizia Legnini (patrizia.legnini@wbg-schweiz.ch)
Mitarbeit an dieser Ausgabe: Marc Angst, Thomas
Bürgisser, Thomas Elmiger, Lea Gerber, Andreas Haug,
Urs Hauser, Franz Hörvath, Christian Hunziker, Michael
Staub

Verlagsleitung

Daniel Krucker (daniel.krucker@wbg-schweiz.ch)

Postadresse/Telefon

Bucheggstrasse 109, Postfach, 8042 Zürich
Telefon Redaktion 044 360 26 52
Telefon Verlag 044 360 26 60
Telefon Sekretariat/Aboverwaltung
044 360 28 40, Fax 044 360 28 41

Produktion, Druck, Spedition

Stämpfli AG, www.staempfli.com

Inserate

Fachmedien, Zürichsee Werbe AG,
Claudio Moffa
Laubisrütistrasse 44, 8712 Stäfa
Telefon 044 928 56 31, claudio.moffa@fachmedien.ch

Insertionsschluss

siehe www.zeitschrift-wohnen.ch | Mediadaten

Auflage

10 522 verkaufte Exemplare (WEMF-beglaubigt)

Preise

Einzelnummer CHF 6.–
Jahresabo Mitglieder CHF 53.–
E-Paper-Jahresabo Mitglieder CHF 47.–
Jahresabo Nichtmitglieder CHF 56.–
E-Paper-Jahresabo Nichtmitglieder CHF 50.–

Partner in Deutschland

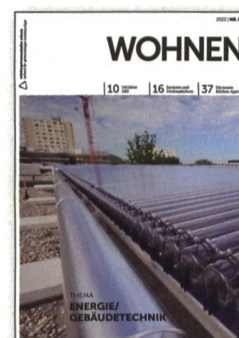
Die Wohnungswirtschaft, D-22415 Hamburg

Partner in Österreich

wohnen Plus, A-1010 Wien

Vorschau: Wohnen 5/2022 im Juli

Die nächste Ausgabe mit dem Schwer-
punktthema **«Energie/Gebäudetechnik»**
erscheint am 6. Juli. Inserateschluss ist
am 3. Juni.



Die Themen:

- BFE harmonisiert Gebäude-labels
- Was bringt eine Thermosolaranlage?
- Lifte modernisieren und Strom sparen