

# Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 7: **Bad/Baurecht**

PDF erstellt am: **05.07.2024**

## **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.

# Aktuelle Fragen zur Energieversorgungssicherheit

Die Versorgung mit Erdölprodukten, Elektrizität und Erdgas gehört zu den kritischen Infrastrukturen. Im Falle schwerer Mangellagen kann der Bund Massnahmen treffen. Bis dahin können Genossenschaften gegenüber Mietenden nur beschränkt Massnahmen umsetzen.



Thomas Elmiger, lic. iur.  
Rechtsanwalt

Kontakt:  
thomas.elmiger@  
wbg-schweiz.ch

Vor dem Hintergrund des Ukraine-Kriegs sowie anderer Ereignisse besteht die Möglichkeit, dass im kommenden Winter die Energieversorgungssicherheit strapaziert werden könnte, insbesondere bei Gas und Elektrizität. Vorweg ist festzuhalten, dass die Lage dynamisch ist und von diversen Faktoren abhängt wie der Strenge des Winters, der Wiederaufnahme von Gaslieferungen oder neuen Lieferanten. Eine Prognose ist demnach kaum möglich und es ist denkbar, dass es gar keinen Versorgungsengpass geben wird.

Weil die Systeme zur Versorgung mit Erdölprodukten, Elektrizität und Erdgas zu den kritischen Infrastrukturen des Landes gehören, fallen sie in den Geltungsbereich der wirtschaftlichen Landesversorgung. Der Bund kann im Falle schwerer Mangellagen, mit denen die Energiewirtschaft nicht selbst umzugehen vermag, vorsorgliche Massnahmen treffen.<sup>1</sup> Diese Kompetenz ist lediglich auf Krisenzeiten beschränkt, das heisst, die getroffenen Massnahmen sind meist kurzfristiger und vorübergehender Art.

## Begriff der Mangellage

Das Schlüsselwort für die Energieversorgungssicherheit ist die sogenannte Mangellage. In der Schweiz sprechen wir von einer Mangellage, wenn das Angebot die Nachfrage nicht mehr decken kann und auch der Markt und die Preise keine regulierende Wirkung mehr haben.<sup>2</sup> Ob eine Mangellage vorliegt, muss für jeden Energieträger einzeln bestimmt werden.

## Erdöl

Beim Erdöl ist eine Mangellage im kommenden Winter sehr unwahrscheinlich, da der Rohstoff aus verschiedensten Ländern importiert wird und zudem die Erd-

ölbranche gesetzlich verpflichtet ist, Tanklager mit Pflichtlagerbeständen zu betreiben, um den nationalen Bedarf an Brennstoffen abdecken zu können.<sup>3</sup> Deshalb ist das Risiko im Hinblick auf die Versorgungssicherheit minim.

## Gas

Beim Gas ist die Ausgangslage anders. Wie Erdöl muss auch Erdgas vollständig aus dem Ausland importiert werden. Aus technischen Gründen wurden in der Schweiz bisher aber keine grossen Gasspeicher angelegt.<sup>4</sup> Die Gaswirtschaft ist daher auf direkte Lieferungen aus dem Ausland angewiesen. Knapp 30 Prozent<sup>5</sup> der Gaskunden sind in der Lage, kurzfristig auf einen Ersatzbrennstoff – in der Regel Heizöl – umzustellen («Zweistoffkunden»), und Erdgas erhält die Schweiz nur teilweise aus Russland. Dadurch können allfällige Versorgungsengpässe etwas abgefedert werden. Beim Gas könnten aber im Winter mangels Pflichtlager Versorgungsengpässe auftreten. Eine Nachfrage beim Energielieferanten, ob ein Notfallplan besteht, ist empfehlenswert.

## Elektrizität

Was die Stromversorgung betrifft, weist die Schweiz eine wesentlich geringere Importabhängigkeit auf als bei Erdöl und Erdgas. Kritisch könnte es nur im Winter werden, da dann die Stromproduktion relativ niedrig ist. Kann das Stromangebot die Nachfrage infolge einer Mangellage nicht mehr decken, ist vorgesehen, dass der Bund die Verwendung bestimmter Geräte verbieten oder einschränken, Stromlieferungen ins Ausland beschränken, Elektrizitätslieferungen kontingentieren oder sogar Netzabschaltungen vornehmen kann.<sup>6</sup> Nach hier vertretener Auffassung ist die Schweiz beim Strom in einer guten Ausgangslage. Allerdings sind im Hinblick auf den Winter Sparmassnahmen angezeigt.

## Mögliche Massnahmen

Bei der Energieversorgung wurden die Massnahmen bisher vom Bundesrat le-

diglich in Aussicht gestellt. Man weiss zurzeit (Stand Ende September) nur, welche Einschränkungen, Verbote und Kontingentierungen stufenweise in die Wege geleitet werden, aber nicht, wann dies geschehen könnte. Es gibt bislang lediglich unverbindliche Sparappelle. Sobald behördliche Empfehlungen vorliegen, werden diese auf der Verbandswebsite publiziert.

Die einzelnen Massnahmen werden – ähnlich wie bei der Covid19-Pandemie – je nach Fortschritt der Mangellage durch Verordnungen des Bundesrats angeordnet werden müssen. Wie mit den einzelnen Notmassnahmen umzugehen ist und welche Rechtsfragen sich stellen, kann erst bei deren Eintreten mit Sicherheit festgestellt werden.

Einseitige Massnahmen seitens der Genossenschaften gegenüber Mietern sind zurzeit nur beschränkt umsetzbar. Beispielsweise stellt eine einseitige Senkung der Raumtemperatur unter 20 Grad durch den Vermieter ohne gesetzliche Grundlage einen Mangel dar. Hier sind zurzeit nur freiwillige Massnahmen beziehungsweise Sparappelle möglich. Da Allgemeinräume wie Säle oder Gemeinschaftsräume aber nicht Teil des Mietobjekts sind, könnten hier die Temperaturen oder Teile der Aussenbeleuchtung ohne Zustimmung der Mieter reduziert werden.

Ob eine einseitige Erhöhung der Akontozahlung oder Pauschalen für die Nebenkosten notwendig und sinnvoll ist, muss im Einzelfall geprüft werden. Eine allfällige Erhöhung muss aber mittels amtlichen Formulars mitgeteilt werden. ■

1 Vgl. Art. 102 Abs. 1 BV sowie Art. 57 Abs. 1 und 60 Abs. 1 LVG (SR 531)

2 [www.bwl.admin.ch/bwl/de/home/themen/versorgungslage.html](http://www.bwl.admin.ch/bwl/de/home/themen/versorgungslage.html)

3 Mineralölpflichtlagerverordnung (SR 531.215.41)

4 <https://gazenergie.ch/de/wissen/detail/knowledge-topic/7-erdgas-speicher/>

5 Bericht zur Vorratshaltung des BWL 2019, S. 34: [www.bwl.admin.ch/bwl/de/home/themen/pflichtlager.html](http://www.bwl.admin.ch/bwl/de/home/themen/pflichtlager.html)

6 Vgl. Art. 31 bis 33 LVG sowie [www.bwl.admin.ch/bwl/de/home/themen/energie/elektrizitaet.html](http://www.bwl.admin.ch/bwl/de/home/themen/energie/elektrizitaet.html)



## Agenda

### Oktober

11.- 15.	<b>Messe Holz 2022</b> Fachmesse		Basel, Messe Basel	www.holz.ch
25.	<b>WBG Schweiz</b> Konferenz der Geschäftsführenden	14- 17.30 Uhr	Zürich, Limmat- hall	www.wbg-schweiz.ch
27.	<b>WBG Nordwestschweiz</b> Forum der Vorstände: Das «Miet-Ende»	18 Uhr	Basel, Freie Ge- meinschaftsbank	www.wbg-nordwestschweiz.ch
27.	<b>WBG Zentralschweiz</b> Herbstanlass: Energiestrategie – Auswirkungen auf den ge- meinnützigen Wohnungsbau	18 Uhr	Luzern	www.wbg-zentralschweiz.ch

### November

1.	<b>Netto Null und graue Energie</b> Tageskurs von ecobau über Wege zum klimaneutralen Bauen	9-17 Uhr	Zürich	www.ecobau.ch
3.	<b>WBG Schaffhausen</b> Präsidentenkonferenz	18.15 Uhr	Schaffhausen	www.wbg-sh.ch
8.	<b>WBG Zürich</b> Präsidierten-Treff	18.30- 21 Uhr	Zürich, Hotel Krone Unterstrass	www.wbg-zh.ch
10.- 13.	<b>Hausbau + Energie Messe</b> gleichzeitige Durchführung der Energy Future Days		Bern, Bernexpo	www.bautrends.ch www.energie-cluster.ch
15.	<b>WBG Zürich</b> Fachaustausch Gesellschaft und Soziales	15-18 Uhr	Zürich, Zollstrasse 121	www.wbg-zh.ch
17.	<b>Schweizer Wohntage BWO</b> Fachtagung: «Wege zu inkluisiven Gemeinden und Quartieren»	9.45- 16.30 Uhr	Bern, Eventfabrik	www.bwo.admin.ch/bwo/de/ home/das-bwo/wohntage.html
29.	<b>WBG Schweiz</b> Delegiertenversammlung	14.15- 17 Uhr	Bern, Hotel Bern	www.wbg-schweiz.ch

### Dezember

2.	<b>WBG Zürich</b> 11. Fachtagung des gemeinnüt- zigen Wohnungsbaus zum Thema «Ersatzneubau»	13.15- 17.30 Uhr	Zürich, Hochhaus Werd	www.wbg-zh.ch
----	--	---------------------	--------------------------	---------------

### Januar 2023

31.	<b>WBG Winterthur</b> Präsidentinnen- und Präsidententreffen	17 Uhr	Winterthur, Casinotheater	www.wbg-winterthur.ch
-----	--	--------	------------------------------	-----------------------

### April 2023

18.	<b>WBG Winterthur</b> Generalversammlung	18.30 Uhr	Winterthur, Casinotheater	www.wbg-winterthur.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:* Thomas Elmiger, Lea  
Gerber, Eva Herzog, Franz Hörvath, Milan Jovanovic,  
Daniel Krucker, Adrian Stäger, Jürg Zulliger

### 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

10 236 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

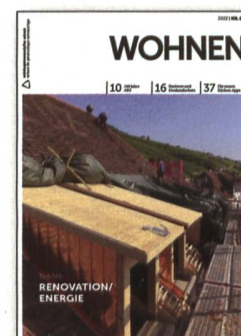
### Partner in Österreich

wohnen Plus, A-1070 Wien

## Vorschau:

### Wohnen im November

Die nächste Ausgabe mit den Schwer-  
punktthemen «**Renovation**» und  
«**Energie**» erscheint am 11. November.  
Inserateschluss ist am 14. Oktober.



Die Themen:  
– So managen  
Genossen-  
schaften die  
Energiekrise  
– Leuchtmittel:  
Verbote und  
Sparprogramm  
– Sanierungen in  
Ligerz, Zürich,  
Schaffhausen