

## **Auswirkungen des CO<sub>2</sub>-Gesetzes für Hauseigentümer**

**Autor: RA Andreas Miescher**

Das Stichwort Effizienz wird aktuell einerseits bei Liegenschaften vor allem in Bezug auf die Reduktion des Energieverbrauchs verwendet, andererseits jedoch auch bei der Beurteilung und Planung von Investitionen in Liegenschaften - natürlich mit Bezug auf die Wirtschaftlichkeit.

Das Bundesgesetz über die Verminderung von Treibhausgasemissionen (CO<sub>2</sub>-Gesetz) wurde am 25. September 2020 vom Parlament verabschiedet. Wohl ist die Ausformulierung noch nicht abgeschlossen und könnte ein Referendum noch ergriffen werden. Fest steht jedoch, dass das CO<sub>2</sub>-Gesetz insbesondere auch die Hauseigentümer konkret betrifft. Da Investitionen in Liegenschaften von langer Hand geplant sein sollten, um sowohl energetisch als auch ökonomisch Sinn zu machen, sollten sich Hauseigentümer bereits heute damit auseinandersetzen.

Bei Neubauten wird dies automatisch in die Planung einfließen. Bei bestehenden Liegenschaften müssen Sanierungsbedarf und -möglichkeiten umgehend abgeklärt werden. Die Umsetzung wird vor allem dort komplexer, wo mehrere Eigentümer zusammen zu entscheiden haben. Insbesondere bei Mehrparteienverhältnissen im Mit-, Stockwerk- und Gesamteigentum oder beispielsweise bei genossenschaftlichem Wohnen beansprucht die Planung und der Entscheidungsprozess üblicherweise länger. Auch die Verwaltungen und zuständigen Ausschüsse innerhalb dieser Gemeinschaften werden durch Rückstellungen oder Erneuerungsfonds genügend im Voraus vorsorgen müssen, um ihre Pflichten zu erfüllen. Schliesslich ist ab sofort absehbar oder zumindest zu befürchten, dass diese Mehrkosten anstehen. Dazu ist üblicherweise nebst den Abklärungen über Bedarf und Planungshorizont auch die Regelung der Kostentragung notwendig. Je nach Verhältnis unter den Betroffenen sind dazu jedoch andere oder zusätzliche Vereinbarungen nötig.

Durch die Berücksichtigung dieser Investitionen in die aktuelle Planung reduzieren Sie so nicht nur die Emissionen und Liegenschaftskosten sondern gleichzeitig auch das Risiko für Unstimmigkeiten und böse Überraschungen.

Gerne unterstützen wir Sie bei Bedarf dabei!