

# newsletter

November 2015

Kantonales Planungs- und Baurecht – Ein Nebeneinander von alt und neu  
Fernwärme – Rechtliche Rahmenbedingungen  
Ausbildung von Rechtspraktikantinnen und Rechtspraktikanten

Bau und Miete

## Kantonales Planungs- und Baurecht – Ein Nebeneinander von alt und neu

Seit dem 1. Januar 2014 ist im Kanton Luzern das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die zugehörige Verordnung (PBV) in Kraft. Die Revision hat einige grundlegende Änderungen von Bauvorschriften mit sich gebracht, die allerdings noch nicht alle in Kraft getreten sind. Entsprechend gross ist der Informationsbedarf für Bauherren, Investoren, Baufachleute und Behörden. Dieser Beitrag soll einerseits beispielhaft einige wesentliche Änderungen aufzeigen und andererseits auf praxisrelevante Knackpunkte hinweisen, die sich aus dem Nebeneinander von alten und neuen Bauvorschriften ergeben.

### Beweggründe für die Revision

Ausgelöst wurde die Revision durch die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Mit dem Beitritt des Kantons Luzern zu dieser interkantonalen Vereinbarung wurden grundlegende Anpassungen der Bauvorschriften des PBG sowie der PBV vorgenommen. Die Harmonisierung der Baubegriffe und damit einhergehend die neuen Bauvorschriften sollen dabei wieder zu einer verlässlichen, einfachen und transparenten Bauordnung führen. Durch die Harmonisierung werden die bislang von Kanton zu Kanton unterschiedlichen Baubegriffe neu

einheitlich ermittelt und sollen so letztlich auch die überregionale Tätigkeit von Investoren und Baufachleuten erleichtern.

Neben der Harmonisierung bildeten auch raumplanerische Aspekte, wie beispielsweise die Verdichtung der Bauweise oder die Vorschriften zur Baulandverflüssigung, weitere Schwerpunkte der Revision. In diesem Zusammenhang erhalten die Gemeinden an brachliegenden oder ungenügend genutzten Bauzonen unter bestimmten Bedingungen ein Kaufrecht oder die Möglichkeit zur Auszonung.

## Geänderte Bauvorschriften

Die meisten Bauordnungen werden im Wesentlichen durch Abstandsregelungen, Höhenvorschriften von Bauten und Dichteregeln bestimmt. Dies ist auch unter dem neuen PBG nicht anders, wobei es galt, die bestehenden Berechnungsweisen zu vereinheitlichen und den Spielraum der Baufachleute und Bauherren zu vergrössern. Im Ergebnis greift die Revision dabei sehr stark in die früheren Bauvorschriften ein und ändert diese – wie nachfolgend an einigen wichtigen Beispielen dargestellt – teilweise grundlegend.

## Vereinfachter Grenzabstand

Der Grenzabstand ist neu von der Gesamthöhe der Baute abhängig. Massgebend ist dabei nicht die tatsächliche, sondern die theoretische, von der Gemeinde für die betreffende Zone festgelegte, Gesamthöhe der Baute. Anders als früher, als in der Regel für jede Gebäudeseite verschiedene Grenzabstände massgebend waren, gilt der neue, von der Gesamthöhe abhängige, Grenzabstand für alle Gebäudeseiten gleichermassen.

## Transparente Gesamthöhe

Die Höhenbegrenzung einer Baute wird neu über die Gesamthöhe festgelegt. Die von der Gemeinde in Abhängigkeit der betreffenden Zone festzulegende Gesamthöhe ergibt sich dabei aus dem Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Die klare Art der Berechnung der Gesamthöhe führt zu einer Eliminierung der bisher verwendeten Begriffe Dach-, Attika- und Untergeschosse und somit auch der komplizierten Geschossproblematik mit diversen Ausnahmebestimmungen. Dies vereinfacht einerseits die Arbeit von Baufachleuten und Behörden. Andererseits sorgt die neue Gesamthöhe zum Vornhinein für Transparenz bei den Nachbarn. Anders als früher, wissen diese von Anfang an, wie hoch ein Gebäude in der Nachbarschaft gebaut werden darf.

## Überbauungsziffer statt Ausnützungsziffer

Die Baudichte wird neu über die Überbauungsziffer statt über die Ausnützungsziffer definiert. Die von der Gemeinde zonenweise festzulegende Überbauungsziffer ist einfach anwendbar und bestimmbar.

Sie entspricht dem Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Konkret bedeutet dies bei einer Grundstücksfläche von 1'000 m<sup>2</sup> und einer Überbauungsziffer von 0.25, dass das Gebäude maximal 250 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche beanspruchen darf. Der Wechsel von der früher verwendeten Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer begünstigt tendenziell hohe und kompakte Bauformen, womit die erwünschte Verdichtung der Bauweise gefördert wird.

## Gültigkeit der neuen Bauvorschriften

Während das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die zugehörige Verordnung (PBV) bereits seit fast zwei Jahren in Kraft stehen, gilt dies noch nicht für die oben dargestellten neuen Bauvorschriften. Diese werden vom Regierungsrat des Kantons Luzern gemeindeweise in Kraft gesetzt und erlangen erst dann Gültigkeit, wenn die einzelnen Gemeinden ihre Zonenpläne sowie ihre Bau- und Zonenreglemente den neuen gesetzlichen Gegebenheiten angepasst haben. Die Gemeinden haben die Anpassung bis Ende des Jahres 2023 vorzunehmen. Bis zum jetzigen Zeitpunkt hat noch keine Gemeinde ihre Zonenpläne sowie ihre Bau- und Zonenreglemente rechtskräftig angepasst. Einige Gemeinden haben aber mit den entsprechenden Arbeiten bereits begonnen bzw. neue Zonenpläne sowie neue Bau- und Zonenreglemente gar bereits öffentlich aufgelegt.

## Probleme des Nebeneinanders von alt und neu

Bis zur gemeindeweisen Inkraftsetzung der neuen Bestimmungen des PBG bzw. der PBV gelten die im Anhang des PGB bzw. der PBV aufgeführten bisherigen früheren Bauvorschriften – und damit beispielsweise die alten Grenzabstände, die alten Gebäudehöhen sowie die alten Ausnützungsziffern – weiter. Das Nebeneinander von alten und neuen Bauvorschriften führt unweigerlich zu Unklarheiten darüber, welche Bestimmungen wann zur Anwendung kommen. Nachfolgend soll dies anhand von zwei Beispielen aufgezeigt werden.

## Einreichung neuer Baugesuche

Bei Neu- oder Umbauprojekten ist jeweils zu prüfen, wie weit die entsprechende Gemeinde bereits mit

der Anpassung der neuen Zonenpläne bzw. des neuen Bau- und Zonenreglements fortgeschritten ist. Je nach konkreter Situation kann es angezeigt sein, ein Baugesuch schneller als geplant einzureichen oder aber gar mit der Einreichung zuzuwarten, bis die revidierten Bestimmungen in Kraft gesetzt worden sind. In Zweifelsfällen und in Abhängigkeit zu den tatsächlichen Auswirkungen auf das Projekt kann es sogar ratsam sein, die früheren und die neuen Bestimmungen gleichermaßen einzuhalten.

Folgende zwei Grundsätze gelten unabhängig vom konkreten Neu- oder Umbauprojekt: Hat die Gemeinde erstens die neuen Zonenpläne bzw. das neue Bau- und Zonenreglement bereits öffentlich aufgelegt, kommt diesen Plänen bzw. Reglementen eine sogenannte negative Vorwirkung zu. Baubewilligungen dürfen damit nur noch erteilt werden, wenn sie die vorgesehene planerische Neuordnung nicht beeinträchtigen (§ 85 Abs. 2 PBG). Konkret bedeutet dies, dass pendente Baugesuche bereits zu diesem Zeitpunkt den neuen Bauvorschriften entsprechen müssen, sofern diese strenger sind als die zu diesem Zeitpunkt noch geltenden Bestimmungen. Ist zweitens das Baugesuch unter früherem Recht eingereicht worden, aber durch die Baubehörde, beispielsweise aufgrund von Einsprachen, noch nicht bewilligt worden, gelten ab Inkrafttreten der neuen Zonenpläne bzw. der neuen Bau- und Zonenreglemente sofort die neuen Bauvorschriften als für die Bewilligungsbehörde massgebend (§ 226 PBG).

## Ungenutzte Ausnutzungsübertragungen

Viele Grundstückseigentümer haben im Rahmen von Ausnutzungsübertragungen die nicht beanspruchte Ausnutzung eines Grundstücks auf ein anderes, sei es ein eigenes oder ein fremdes, Grundstück übertragen. Wie oben aufgezeigt, wird die Ausnutzungsnummer zukünftig durch die Überbauungsnummer ersetzt werden. Dies hat zur Folge, dass eine bereits übertragene, aber bis anhin unbenutzte Ausnutzungsnummer, mit dem Inkrafttreten der neuen Bauvorschriften verfällt und nicht mehr durchgesetzt werden kann. Grundstückseigentümern und Bauherren wird deshalb geraten, frühzeitig zu prüfen, wie sich die neuen Bauvorschriften auf die Bebauungsdichte eines

Grundstücks auswirken. Sollten die Auswirkungen entsprechend gross sein, ist festzulegen, ob ein Neubau- oder Umbauprojekt unter Inanspruchnahme der Ausnutzungsnummer noch unter den bisherigen Bauvorschriften realisiert werden sollte.

## Herausforderung für Gemeinden

Die Einführung der neuen Bauvorschriften auf kantonaler Ebene hat auch grundlegende Auswirkungen auf die Nutzungsplanung der Gemeinden. Diese haben ihre Zonenpläne sowie die Bau- und Zonenreglemente bis spätestens Ende 2023 den neuen Bestimmungen des PBG und der PBV anzupassen. Diese Anpassungen werden auch die Gemeinden vor Herausforderungen stellen. Einerseits wird eine seriöse Aufnahme der bestehenden Bausubstanz notwendig sein, um zu gewährleisten, dass die bestehenden Bauten mit den neuen Bauvorschriften, soweit möglich, im Einklang stehen. Dies insbesondere deshalb, weil die bestehenden und rechtmässig erstellten Bauten auch nach dem Inkrafttreten der neuen Bauvorschriften eine Bestandesgarantie geniessen. Andererseits werden die Gemeinden vertiefte Abklärungen zu den erforderlichen Gestaltungsvorgaben machen müssen. Die oben dargestellten neuen Bauvorschriften sollen nämlich trotz ihrer erheblichen Vereinfachung nicht zu einer „Banalisation des Bauens“ führen. So kann die Gemeinde beispielsweise unterschiedliche Überbauungsziffern festlegen oder gestalterische Vorgaben zu Höhen und Längen von Fassaden und Bauten oder zur Dachgestaltung machen. Es liegt an den Gemeinden, sich bei der Erarbeitung des Zonenplans bzw. des Bau- und Zonenreglements intensiv mit der Materie auseinanderzusetzen und die bestehenden Handlungsspielräume zu nutzen.

## Fazit

Bei der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie der zugehörigen Verordnung stand das Bestreben im Vordergrund, für die kommenden Jahre wieder eine verlässliche, verständliche und transparente baurechtliche Ordnung zu schaffen. Dieses Ziel wurde auf kantonaler Ebene mit dem neuen PBG und der neuen PBV bereits erreicht. Es liegt nun an den Gemeinden, den bestehenden Handlungsspielraum im Interesse einer anspruchsvollen und abwechslungsreichen Architektur zu nutzen und ihre Zonenpläne sowie die Bau- und

Zonenreglemente an die neuen Bauvorschriften anzupassen. Das Nebeneinander von alten und neuen Bauvorschriften zwingt Bauherren, Investoren, Bau fachleute und Behörden, sich bereits jetzt mit den damit verbundenen Problematiken auseinanderzusetzen. Gerne beraten wir Privatpersonen, Unternehmen und Gemeinden bei sämtlichen Fragestel-

lungen im Bereich des Planungs- und Baurechts, ob auf kantonaler oder auf kommunaler Ebene.

Nils Grossenbacher  
Partner  
Rechtsanwalt • Notar

Staat, Steuern und Verwaltung

## Fernwärme – Rechtliche Rahmenbedingungen

Schon die Römer nutzten ihre Thermalquellen nicht nur zu Badezwecken – sie leiteten das heisse Wasser in umliegende Gebäude, um diese zu beheizen. Im heutigen Zeitalter der Energiewende und alternativen Energien ist das Konzept der Fernwärme aktuell wie nie zuvor. Dieser Beitrag zeigt das gesetzliche Regelungsfeld für potenzielle Anbieter und Nutzer von Fernwärme auf und wirft einen Blick über die Grenze, wo man in regulatorischer Hinsicht schon weiter ist als hierzulande.

### Angebot und Nutzung von Fernwärme

Fernwärme wird in einer zentralen Anlage erzeugt und anschliessend den Abnehmern zum Heizen und zur Warmwasseraufbereitung zugeleitet. Als solche zentrale Anlagen und Wärmequellen fungieren z.B. Kehrlichtverbrennungsanlagen, Industriebetriebe oder Holzschnitzelverbrennungsanlagen. Über ein Rohrleitungsnetz gelangt die Wärme in Form von heissem Wasser zum Endverbraucher. Das in der Heizung des Endverbrauchers abgekühlte Wasser wird über ein zweites Rohr wieder zur Fernwärmezentrale zurückgeleitet, womit der Kreislauf geschlossen ist.

Der beschriebene Prozess wirft verschiedene rechtliche Fragen auf: Ist das Angebot dem Gemeinwesen vorbehalten oder können auch Private Fernwärme anbieten? Welche rechtlichen Voraussetzungen müssen erfüllt sein, um ein Fernwärmenetz aufzubauen? Können Grundstückseigentümer dazu verpflichtet werden, ihr Grundstück an ein bestehendes oder künftiges Fernwärmenetz anzuschliessen? Wie gestaltet

sich die Rechtsbeziehung zwischen Anbietern und Abnehmern von Fernwärme? Die Klärung dieser Fragen ist Gegenstand des vorliegenden Beitrags.

### Rechtliche Rahmenbedingungen

Das Schweizer Recht kennt keine besonderen gesetzlichen Grundlagen betreffend Angebot und Abnahme von Fernwärme. Weder in der eidgenössischen noch in der kantonalen Energiegesetzgebung ist das Thema Fernwärmelieferung bisher breit aufgenommen worden.

In der kantonalen Baugesetzgebung wurde im Jahr 2008 eine einzelne Bestimmung (§ 165 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern [PGB]) eingeführt, die sich mit dem Anschluss und dem Betrieb von Fernheizwerken beschäftigt. Sie unterscheidet zwischen öffentlichen und privaten Fernheizwerken. Die Bestimmung spricht sich aber lediglich über die Anschluss- und Betriebsgebühren öffentlicher bzw. die Festlegung und Erhöhung der Wärmebezugsprei-

se privater Fernheizwerke aus – weitergehende Bewilligungsvorschriften sind nicht geregelt. Ausserdem bestimmt § 165 PBG, dass die Gemeinde im Einzugsgebiet eines Fernheizwerks in der Baubewilligung verlangen kann, Neubauten an dieses anzuschliessen.

Daraus ergibt sich einerseits, dass der Luzerner Gesetzgeber die Fernwärmeversorgung nicht bloss dem Gemeinwesen vorbehält, sondern dass auch private Anbieter in diesem Bereich auftreten können. Andererseits ist aber die Ausgestaltung der Rechtsbeziehung zwischen Anbietern und Abnehmern weitgehend offen. Sowohl für Gemeinwesen als auch für Private kann daher gleichermaßen festgehalten werden: Die spärliche Regelung der sich stellenden Rechtsfragen bietet zwar einigen Spielraum. Umso mehr ist aber der vorherrschenden Rechtsunsicherheit durch vorausschauende rechtliche Planung zu begegnen.

## Abgrenzung öffentliche und private Fernwärmeanbieter

Das Gesetz unterscheidet zwischen öffentlich-rechtlichen und privaten Anbietern. Diese Unterscheidung hat nicht nur Auswirkungen auf den Bewilligungsrahmen bei der Preisgestaltung, sondern auch auf die Ausgestaltung des Rechtsverhältnisses zwischen Anbietern und Nutzern von Fernwärme. Eine Fernwärmeversorgung ist von vornherein nur unter der Voraussetzung als öffentlich-rechtlich zu qualifizieren, wenn diese auch durch ein Gemeinwesen getragen und betrieben wird. Andernfalls handelt es sich um ein privates Fernheizwerk, es sei denn, eine öffentliche Anlage wird von einer privaten Organisation betrieben. Derartige Organisationen treten ebenfalls als „Gemeinwesen“ auf, da ihnen über eine Konzession des Gemeinwesens der Auftrag zur Tragung und zum Betrieb einer Fernwärmeversorgung erteilt wird.

## Kann ein Anschlusszwang durchgesetzt werden?

Ein Fernwärmenetz funktioniert zwangsläufig nur mit der nötigen Anzahl von Abnehmern. Der Netzbetreiber muss bei der Projektierung bereits abschätzen können, wie die Auslastung seines Netzes dereinst aussehen wird. Entsprechend zentral ist die Frage, wie Grundeigentümer im Einzugsgebiet dieses Net-

zes dazu verpflichtet werden können, ihr Grundstück an das Netz anzuschliessen. Vorstellbar sind verschiedene Szenarien: Zunächst steht es nach § 165 Abs. 2 PBG im Ermessen der Gemeinde, Neubauten im Einzugsgebiet eines Fernheizwerks im Rahmen der Erteilung der Baubewilligung zum Anschluss an ein Netz zu verpflichten. Der Anschluss kann durch die Gemeinde aber nur verfügt werden, wenn die Anschluss- und Betriebsgebühren öffentlicher Fernheizwerke oder die Wärmebezugspreise privater Fernheizwerke angemessen sind. Aufgrund des Wortlauts von § 165 Abs. 1 PBG dürfte klar sein, dass die Gemeinde Eigentümer von bestehenden Gebäuden nicht dazu verpflichten kann, sich an ein Fernwärmenetz anzuschliessen oder an ein solches angeschlossen zu bleiben. Gegen eine Anschlussverpflichtung in der Baubewilligung kann sich ein Grundeigentümer grundsätzlich mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde zur Wehr setzen.

## Aufbau des Leitungsnetzes mittels Vereinbarung oder Zwang

Ist die Fernwärmeanlage bewilligt, stellt sich die Frage, wie die notwendigen Leitungsrohre von der Wärmequelle zum Endabnehmer und zurück verlegt werden. Diese durchqueren zwangsläufig fremde Grundstücke. Bei öffentlichen Grundstücken (Strassen, Plätze usw.) ausserhalb des Finanzvermögens einer Gemeinde bedarf es dazu grundsätzlich einer Sondernutzungskonzession, die vom zuständigen Gemeinwesen erteilt werden kann. Bei privaten Grundstücken und Grundstücken im Finanzvermögen einer Gemeinde muss der Kontakt zum Grundeigentümer gesucht werden: Ist dieser mit der Durchleitung einverstanden – im besten Fall, weil er auch von einem Fernwärmeanschluss profitieren möchte – wird ein Dienstbarkeitsvertrag zugunsten des Netzbetreibers abgeschlossen. Dieser erlaubt dem Netzbetreiber, seine Leitungen unter dem fremden Grundstück durchzuziehen. Denkbar ist es auch, die Dienstbarkeit direkt mit einem Wärmelieferungsvertrag zu verbinden.

Bei der Dienstbarkeit (Art. 730 ff. ZGB) handelt es sich um ein privatrechtliches Geschäft, das der öffentlichen Beurkundung bedarf. Der Abschluss von Dienstbarkeitsverträgen ist nicht nur für die privaten Anbieter eine Notwendigkeit, auch die öffentlichen

Betreiber müssen solche Verträge abschliessen, um fremdes Grundeigentum nutzen zu können. In der Praxis wird es häufig so sein, dass der Netzbetreiber mit einer Vielzahl von Grundeigentümern solche Verträge abschliessen muss. Entsprechend ist zu empfehlen, den Kontakt mit den Grundeigentümern schon in einer frühen Planungsphase zu suchen, um Verzögerungen in der Erstellung der Leitung zu verhindern. Wenn nämlich ein Grundeigentümer nicht gewillt ist, einen Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen, muss ein umständliches Verfahren in Kauf genommen werden.

Kann kein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen werden, besteht eine weitere – wenngleich drastischere – Möglichkeit, die Leitungsrohre in fremdes Grundeigentum zu legen: Das kantonale Enteignungsrecht. Der Kanton, die Gemeinden sowie die öffentlich-rechtlichen Körperschaften und Anstalten des kantonalen Rechts können das Enteignungsrecht beanspruchen, soweit dies zur Erfüllung von Aufgaben, die im öffentlichen Interesse liegen, nötig ist. Dritten, also z.B. privaten Fernwärmeanbietern, kann das Enteignungsrecht verliehen werden, wenn es für die Umsetzung einer Aufgabe notwendig ist, die im öffentlichen Interesse liegt. Allerdings kann eine Durchleitung durch ein Grundstück aufgrund der verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsgarantie nur gegen vollständige Entschädigung mittels Enteignung erzwungen werden. Ob die Fernwärmeversorgung im öffentlichen Interesse liegt und damit einem privaten Anbieter von Fernwärme das Enteignungsrecht zustehen würde, war bis anhin noch nie Gegenstand einer gerichtlichen Überprüfung. Bei der Beurteilung dieser Frage wäre die konkrete Ausgestaltung des jeweiligen Fernwärmeprojekts zentral.

## Wärmelieferungsverträge in der Schweiz

Zusammen mit der Regelung der Durchleitung durch fremdes Grundeigentum oder als separater Vertrag ist sodann die Wärmelieferung an sich zu regeln. In der Schweiz gibt es keine gesetzlichen Grundlagen zur Rechtsbeziehung zwischen Fernwärmeanbietern und Abnehmern, womit – anders als z.B. in den Bereichen Strom und Wasser – keine konkreten Vorgaben für die Vertragsgestaltung vorliegen. Damit kommen

die allgemeinen vertragsrechtlichen Regeln des Obligationenrechts (OR) zur Ausgestaltung der Lieferverträge zur Anwendung. Das bringt vertragliche Freiheiten, birgt aber auch Risiken. Entsprechend ist eine professionelle Prüfung der vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten und Grenzen ratsam.

Auch bei der Ausgestaltung und Prüfung von Wärmelieferungsverträgen ist zu unterscheiden, ob es sich beim Anbieter um ein öffentliches oder ein privates Fernheizwerk handelt. Je nachdem ist die Rechtsbeziehung zum Fernwärmebezüger öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Natur. Beim Wärmelieferungsvertrag handelt es sich sodann um einen nicht im Gesetz geregelten Innominatvertrag. Vereinbart werden regelmässig die Anschlussleistung und die Vergütung für den Wärmebezug. Zudem sollten auch eine klare und transparente Preiskalkulationsklausel und die Fragen der Dauer bzw. der Kündigungsmöglichkeiten vertraglich geregelt werden. Hier bewegt man sich durchaus im Rahmen gegensätzlicher Interessen. So will der Anbieter in der Regel zur Sicherung seiner Investitionen eine möglichst dauerhafte Ausgestaltung der Vertragsbeziehung, während sich der Abnehmer nicht unbefristet binden möchte. Zu beachten sind dabei immer die Grenzen der Vertragsgestaltungsfreiheit, die auch zwischen Privaten gelten. Beispielsweise können Verträge ohne Kündigungsmöglichkeit bzw. auf überlange Dauer (z.B. länger als 20 Jahre) unzulässig sein.

Die bestehenden gesetzlichen Grundlagen im öffentlichen Recht des Kantons Luzern schränken die Vertragsfreiheit aber ebenfalls ein. Die Festlegung und die Erhöhung der Wärmebezugspreise von privaten Anbietern sind von der Gemeinde zu bewilligen (§ 165 Abs. 4 PBG). Da der Abnehmer aber in einem privatrechtlichen Vertragsverhältnis zum Anbieter steht, hat er auf dieses öffentlich-rechtliche Preis-Bewilligungsverfahren grundsätzlich keinen Einfluss und kann sich in dieses Verfahren nicht einbringen. In welchem Rahmen also eine Preiserhöhung im Verhältnis zwischen Anbieter und Nutzer von Fernwärme erfolgen kann und darf, beantwortet sich auch hier nach vertraglichen Grundsätzen, was schon bei der Vertragsredaktion zu beachten ist.



## Rechtslage in Deutschland

Anders als hierzulande besteht bei unseren deutschen Nachbarn schon seit den Achtzigerjahren des letzten Jahrtausends eine spezialgesetzliche Regelung für Wärmelieferungsverträge. Eine Verordnung regelt die Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme, beispielsweise bezüglich Art und Umfang der Versorgung, Haftung bei Versorgungsstörungen und auch betreffend die Benützung von fremden Grundstücken für Fernwärmeleitungen. Im Weiteren ist vorgesehen, dass etwa eine Preisänderungsklausel so vereinbart werden muss, dass sie sowohl die Kosten des Anbieters für Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme als auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem relevanten Wärmemarkt angemessen berücksichtigt. Die deutsche Verordnung sieht auch eine maximal Laufzeit von zehn Jahren für Fernwärmeverträge vor, was sich auch hierzulande als angemessene Vertragsdauer darstellen dürfte. Solche Beispiele zeigen augenscheinlich auf, wieviele offene Fragen es gibt. Die deutsche Verordnung ist selbstredend in der Schweiz nicht anwendbar, bietet aber zumindest einige Anhaltspunkte für die Ausgestaltung von Fernwärmeverträgen. Es ist auch nicht auszuschliessen, dass ein Gericht bei einer Vertrags-

kontrolle die deutsche Regelung zur Auslegung der inländischen Lücken heranziehen würde.

## Fazit

Der Fernwärmeverorgungsmarkt in der Schweiz ist bis anhin weitgehend unreguliert. Das bietet eine weitgehende Freiheit für Anbieter und Nutzer, ihr Rechtsverhältnis zu regeln. Die fehlenden konkreten Rahmenbedingungen bedingen aber eine sorgfältige rechtliche Planung, um Fallstricke zu umgehen und die vertragliche Freiheit fair und nachhaltig auszuschöpfen. Dazu kann das Beispiel von Deutschland modellhaft betrachtet werden, wo die gesetzliche Regelung der Fernwärme schon sehr dicht ist. Dass es in der Schweiz dereinst zu einer vergleichbaren Regelung kommen wird, ist – angesichts der zunehmenden Bedeutung dieser Energieform – zu erwarten. Gerne beraten wir Unternehmen und Gemeinwesen sowie private Nutzer bei sämtlichen Fragestellungen in diesem Bereich. Bei der Beurkundung von Dienstbarkeitsverträgen stehen Ihnen auch unsere Notarinnen und Notare gerne zur Verfügung.

Claudia Keller Lüthi  
Partnerin  
Rechtsanwältin • Notarin

## In eigener Sache

# Ausbildung von Rechtspraktikantinnen und Rechtspraktikanten

Grossenbacher Rechtsanwälte engagieren sich im Rahmen der Ausbildung von Juristinnen und Juristen auf dem Weg zum Anwaltspatent und bieten Rechtspraktikantinnen und Rechtspraktikanten einen Praktikumsplatz für die hierzu erforderliche Ausbildungsdauer von mindestens neun Monaten in einer Anwaltskanzlei.

Die Rechtspraktikantinnen und Rechtspraktikanten erhalten einen vertieften und praxisrelevanten Einblick in die Anwaltstätigkeit und können dabei ihr Wissen anwenden und ausbauen. Es wird Wert

darauf gelegt, dass unter Anleitung der spezialisiert tätigen Partnerinnen und Partner möglichst breit gefächert und in verschiedenen Rechtsgebieten gearbeitet werden kann. Die Rechtspraktikantinnen und Rechtspraktikanten werden dabei graduell an eine selbstständige Arbeitsweise herangeführt.

Unser Ziel ist es, unseren Rechtspraktikantinnen und Rechtspraktikanten eine optimale Ausgangslage für die Anwaltsprüfung und die spätere Anwaltsstätigkeit zu vermitteln.



Grossenbacher Rechtsanwälte ist eine voll integrierte Anwaltskanzlei mit vier spezialisierten Partnerinnen und Partnern. Wir betreuen insbesondere Privatpersonen mit anspruchsvollem Beratungsbedarf und kleine und mittlere Unternehmen (KMU) in sämtlichen nationalen und internationalen Fragestellungen.

**Vera Häne**  
Partnerin  
Rechtsanwältin • LL.M. (New York)

**Christian Leupi**  
Partner  
Rechtsanwalt • MAS Business Information  
Technology

**Nils Grossenbacher**  
Partner  
Rechtsanwalt • Notar

**Claudia Keller Lüthi**  
Partnerin  
Rechtsanwältin • Notarin

Grossenbacher Rechtsanwälte AG  
Zentralstrasse 44  
CH-6003 Luzern

**t** +41 41 500 56 56  
**f** +41 41 500 56 57

[mail@gr-law.ch](mailto:mail@gr-law.ch)  
[www.gr-law.ch](http://www.gr-law.ch)

© Grossenbacher Rechtsanwälte AG 2015