www.2000watt.ch
www.energieschweiz.ch

2000-Watt Gesellschaft

EnergieSchweiz für Gemeinden

Rechtliche Aspekte der Umsetzung von 2000-Watt-Arealen

Juni 2014

energieschweiz

2000-Watt Gesellschaft

EnergieSchweiz für Gemeinden

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einführung – Fragestellung ... 1

2. Vereinbarungen zwischen Behörden und Trägerschaften ... 1

3. Arealorganisation ... 2

3.1. Einfache Gesellschaft als Rechtsform ... 2

3.2. Inhalte des Gesellschaftsvertrags / Nutzungsverordnung ... 2

3.3. Miteigentümergemeinschaft als Rechtsform ... 3

3.4. «Fazit» für die vorgestellten Rechtsformen ... 3

4. Elemente für Verträge und Verordnungen ... 4

4.1. Elemente Mietvertrag: Nutzungsvereinbarung ... 4

4.2. Vereinbarungen für eine nachhaltige Nutzung der Mietsache ... 5

4.3. Sanktionen / Kündigung ... 7

4.4. Fazit ... 7

5. Bemerkungen zur Umsetzbarkeit ... 8

6. Weiterführende Informationen / Beispiele ... 8

Kontakt
Projektleiter 2000-Watt-Areale
Heinrich Gugerli, Dr. Ing.
dipl. Ing. ETH/SIA,
Solistrasse 2
8180 Bülach
Tel. +41 (0)79 339 23 80
areal@2000watt.ch
www.2000watt.ch

energieschweiz

Energiestadt
european energy award

Impressum
Herausgeber: EnergieSchweiz für Gemeinden

Autoren
- Heinrich Gugerli, Projektleiter 2000-Watt-Areale
- Andreas Binkert, Nuesch Development, Zürich
- Michael Budliger, Gfeller Budliger Kunz Rechtsanwälte, Zürich
- Christoph Wildisen, Advokatur & Notariat Dr. Christoph Wildisen, Luzern
- Nigel Woolfson, Allreal Generalunternehmung AG, Zürich
- Stefanie Huber, ENCO AG, Liestal (Sekretariat)

Sprachen: Deutsch, Französisch, Italienisch
Layout: Scriptum – Layout. Öffentlichkeitsarbeit. Web.
Bern, Juni 2014

1. EINFÜHRUNG – FRAGESTELLUNG

Seit Juni 2012 wird das Zertifikat «2000-Watt-Areal in Entwicklung» in der Pilotphase vergeben, die ersten Areale sind nun im Bau. Mehrheitlich werden diese Areale von einer einheitlichen Trägerschaft konzipiert und erstellt, nachher aber zumindest teilweise verkauft. Für die Umsetzung der Zertifikatsanforderungen stellen sich in der Phase Betrieb u.a. folgende Fragen:

- Wie können die Verantwortungen mit Verpflichtungen der bisherigen Trägerschaft für das Zertifikat im Betrieb weitergegeben werden? (Verkauf / Vermietung, Infrastruktur usw.)
- Wie können die NutzerInnen des Areals miteinbezogen werden, damit die Zielwerte der 2000-Watt-Gesellschaft auch im Betrieb erreicht werden können? (Mietvertragsklauseln, Autobesitz, Monitoring etc.).

Die vorliegenden Empfehlungen sollen involvierten Arealträgerschaften und den 2000-Watt-Areal-BeraterInnen zur Verfügung stehen als Hinweise und Textbausteine für die Umsetzung. Es werden Überlegungen zur Organisationsform dargelegt, sowie zu einigen Themen Beispiele und Vorlagen aufgeführt. Der Herausgeber ist sich bewusst, dass die Diskussion nicht abgeschlossen und juristisch nicht vollständig abgeklärt ist. Bei der Anwendung ist die jeweilige Formulierung mit der rechtlichen Beratung zu abzuklären.

Ebenen der Regelungskreise

Im Folgenden werden verschiedene Ebenen der Regelung angesprochen, welche bei 2000-Watt-Arealen zum Tragen kommen können:

- Behörden – Trägerschaften (z.B. Gemeinde – Generalunternehmer)
- Trägerschaft – Käufer (z.B. Stockwerkeigentümer)
- Grundstück-/Hausbesitzer – MieterInnen resp. Stockwerkeigentümer untereinander

2. VEREINBARUNGEN ZWISCHEN BEHÖRDEN UND TRÄGERSCHAFTEN

Im Sinne einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung können zwischen einer Behörde, bspw. der zuständigen Gemeinde / Stadt, und der Areal-Trägerschaft, z.B. einer Generalunternehmung, Grundsätze für eine Arealentwicklung festgesetzt werden. Solche Grundsätze können Zielsetzungen und/oder Massnahmen (Mobilität, Energieversorgung, Gebäudestandards, ökologische Massnahmen u.ä.) enthalten.

Es werden zwei Arten von Vereinbarungen unterschieden, deren Umsetzungsmöglichkeiten in den nächsten Kapiteln diskutiert werden: Zum einen können zwingende Vorschriften als behördliche Auflagen, welche über die gesetzlichen Grundlagen hinausgehen, in Gestaltungsplänen oder Baubewilligungen integriert werden. Zum anderen können freiwillige Vereinbarungen, z.B. im Sinne einer «Green Charta», weitergehende Intentionen zwischen den involvierten Parteien verbindlich regeln. Eine solche Vereinbarung stellt die Bauträgerin vor grosse Herausforderungen, da solche Vorschriften an Bauträgerschaften relativ neu und in ihrer Gesamtheit erstmals umgesetzt werden.

3. AREALORGANISATION / AREALTRÄGERSCHAFT

Im Folgenden werden die Einfache Gesellschaft und die Miteigentümerschaft als zwei gangbare – und bereits umgesetzte – Wege zur Organisation der Trägerschaft eines 2000-Watt-Areals diskutiert. Damit stehen in Einzelfällen einerseits eine vertragliche Regelung, andererseits eine Regelung über eine dingliche, d.h. ans Areal gebundene, Verknüpfung der beteiligten Träger zur Verfügung.

3.1 EINFACHE GESELLSCHAFT MIT GESELLSCHAFTSVERTRAG ALS RECHTSFORM

Beschrieb

Alle Grundeigentümer eines Areals bilden eine einfache Gesellschaft i.S.v. Art. 530 OR. Sie regeln alle Belange der Gesellschaft in einem Gesellschaftsvertrag. Dieser sieht u.a. vor, dass alle Grundeigentümer die Gesellschaft bilden und nur Grundeigentümer Gesellschafter sein können.

Vorteile

- Vertragsgestaltung frei möglich
- Inhalte frei wählbar
- Vertrag einfach anpassbar, Gesellschaft einfach auflösbar

Nachteile

- Keine Bindung an Grundstück und damit keine dingliche Sicherung möglich
- Obligatorische Mitgliedschaft (jeder Grundeigentümer des Areals ist Gesellschafter) und numerus clausus (nur Grundeigentümer der Areals sind Gesellschafter) nur vertraglich geregelt
- Keine Durchsetzung einer unterlassenen Überbindungsverpflichtung auf neuen Eigentümer im Falle der Veräusserung
- Entweder Kündbarkeit oder Problem mit «ewigen» Verträgen

3.2 INHALTE DES GESELLSCHAFTSVERTRAGES / NUTZUNGSVERORDNUNG

Erstellung / Sanierung der Gebäude

- Bauen / Sanieren nach einem bestimmten Standard (Minergie)
- Beschränkung von Anzahl PP / Car-Sharing-PP / erhöhte Anzahl Fahrrad-PP
- Integration von «Greentech» in die Gebäude, bspw. Solarzellen, Wämepumpen, Speicheranlagen oder Anergiering
- Unternehmerauswahl auch nach ökologischen Kriterien
- Einsatz von ökologisch günstigen und gesundheitlich unbedenklichen Materialien (z.B. ECO-BKP, www.eco-bau.ch) sowie «emissionsarmen Maschinen»

Betrieb der Gebäude

- Energiebezug nur aus bestimmten Energiequellen, z.B. nur Öko-Strom
- Verpflichtung zu grünen Klauseln in den Mietverträgen / Reglemente für Stockwerkeigentümer
- Umgebungsgestaltung nach ökologischen Grundsätzen
- Verpflichtung der Facility Management-Firma auf ökologische Bewirtschaftung (Reinigung, Schneeräumung)

Übriges

- Obligatorische «Mitgliedschaft» in Betreibergesellschaft, numerus clausus der Mitglieder
- Übertragung der «Mitgliedschaft» bei Handänderung
- Beitragspflicht an Betreibergesellschaft
- Kooperation zur Aufrechterhaltung / Weiterentwicklung des 2000-Watt-Labels
- Gemeinsame Aktionen zur Sensibilisierung der Nutzerinnen und Nutzer zur Nachhaltigkeit

3.3 MITEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT ALS RECHTSFORM

Beschrieb

Ein Grundstück des Areals (z.B. ein zentraler Platz, eine Grünfläche etc.) steht im Miteigentum aller Grundeigentümer des Areals. Das Miteigentumsgrundstück bzw. dessen Miteigentumsanteile sind subjektiv-dinglich mit den übrigen Grundstücken des Areals verknüpft. Dadurch ist jeder Grundeigentümer ex lege Mitglied der Miteigentümergemeinschaft, welche nicht vertraglich auf einen Rechtsnachfolger übertragen werden muss. In einer im Grundbuch anmerkbaren Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO) werden die Regeln für den Arealbetrieb festgehalten.

Vorteile

- Vertrag dinglich mit Miteigentumsanteil an gemeinsamen Grundstück geknüpft
- Obligatorische Mitgliedschaft, numerus clausus und Überbindung im Falle der Veräusserung ist dinglich gesichert.

Nachteile

- Regelungen betreffend Arealbetrieb haben nicht direkt mit der Nutzung- und der Verwaltung des Miteigentumsgrundstücks zu tun. Die Rechtmässigkeit (und damit die Durchsetzbarkeit) der Regelungen könnte daher fraglich sein.
- Aus den genannten Gründen könnten sich Schwierigkeiten ergeben, die Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Grundbuch anmerken zu lassen.

3.4 ERSTES FAZIT FÜR DIE VORGESTELLTEN RECHTSFORMEN

Da beide Formen erst in Einzelfällen umgesetzt wurden, hat sich bisher keine spezifische Rechtsform durchgesetzt. Die Entscheidung über die Organisationsform muss situativ entsprechend der Gegebenheiten und Akteure gefasst werden.

4. ELEMENTE FÜR VERTRÄGE UND VERORDNUNGEN

Die Verpflichtungen von Käufern – ob Landkäufer oder Stockwerkeigentümer – müssen in den entsprechenden Verträgen verankert werden. Inhalt solcher Verträge und mögliche Hinweise an die Käuferschaft können sein: Grundsätze der 2000-Watt-Gesellschaft als Zielsetzung, Energieversorgung des Areals, Kenntnisnahme der Grundlagen der gesetzlichen und planerischen Vorgaben, Einbezug der Mieterschaft, Überbindungsverpflichtungen. Mögliche Gefässe für die Integration entsprechender Elemente sind:

- Gesellschaftsvertrag
- Landkaufvertrag
- Contractingvertrag
- Infrastrukturvertrag

Die Anforderungen für die Kompatibilität mit der 2000-Watt-Gesellschaft können auch in Nutzungs- und Verwaltungsordnungen einbezogen werden, z.B. über Hinweise zu Bewirtschaftungs- und Nutzungsgrundsätzen, Beteiligungen der NutzerInnen zur effizienten Bewirtschaftung, Aufgaben der Verwaltung.

4.1. ELEMENTE MIETVERTRAG: NUTZUNGSVEREINBARUNG

Allgemeine Vorbemerkungen

Die folgenden Empfehlungen und Vorschläge für den Aufbau und Inhalt eines grünen Mietvertrages sind auf die Nutzung von Mietwohnungen in zertifizierten 2000-Watt Arealen ausgerichtet.
Grundsätzlich liegen zwei Regelungskreise vor:

- Regelungen, welche die nachhaltige Nutzung der Mietsache im Auge haben (Energie- und Wasserbezug, Lüftung, Abfall und Recycling, private Elektrogeräte und Anlagen) sowie das
- Mobilitätsverhalten der Nutzer, das nicht in direktem Zusammenhang mit der Mietsache selbst steht, bei der Umsetzung der 2000-Watt-Ziele aber relevant ist.

Die heute allgemein gebräuchlichen Wohnungsmietverträge basieren auf paritätischen Formularverträgen, worin die Rechte und Pflichten der Mietparteien in den sogenannten «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume» geregelt sind. Dieses System hat sich bewährt; es lässt Raum für separate «Besondere Vereinbarungen» wie zum Beispiel besondere Vereinbarungen für die nachhaltige Nutzung der Mietsache oder autoarmes beziehungsweise autofreies Wohnen etc.

Bei der konkreten Ausgestaltung und Formulierung der «Besonderen Vereinbarungen» für eine nachhaltige Nutzung der Mietsache und für autofreies Wohnen muss beachtet werden, dass im schweizerischen Privatrecht

und im Mietrecht Grenzen bestehen, innerhalb denen Verhaltensregeln und Vorschriften nicht gültig vereinbart – und entsprechend auch nicht durchgesetzt – werden können. Dieser Bereich betrifft die Privatsphäre als Kernbereich der Persönlichkeit, in welchem Bereich niemand «seine Freiheit entäussern oder sich in ihrem Gebrauch in einem das Recht oder die Sittlichkeit verletzenden Grade beschränken» kann (Art. 27 Abs. 2 ZGB).

4.2. VEREINBARUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE NUTZUNG DER MIETSACHE

Im Folgenden finden sich einige Vorschläge für «grüne» Mietvertragsklauseln für eine nachhaltige Nutzung der Mietsache und für autoarmes / autofreies Wohnen im Rahmen «Besonderer Vereinbarungen», die den konkreten bautechnischen und örtlichen Verhältnissen der Mietwohnungen entsprechend angepasst und ergänzt werden müssen.

Präambel

Die Parteien sind sich ihrer Verantwortung für den Schutz der natürlichen Lebensgrundlage und des Klimas auch im Interesse der künftigen Generationen bewusst, was für die Ausgestaltung des Mietverhältnisses richtungsweisend sein soll. Der tägliche Energiebedarf soll minimiert werden und aus erneuerbaren Energiequellen stammen; es sollen nur Materialien und Einrichtungen verwendet werden, von denen eine möglichst kleine Belastung für Menschen und Umwelt ausgeht.

Das Mietobjekt besitzt das Zertifikat «2000-Watt-Areal». Eine Kopie des Zertifikats ist dem Mietvertrag beigefügt. Im Rahmen ihrer mietvertraglichen Verpflichtungen haben beide Parteien alles Notwendige zur Aufrechterhaltung der Zertifikatsvoraussetzungen zu unternehmen.

Bauliche Massnahmen

Das Mietobjekt ist nach dem Standard Minergie-P-ECO (...) erbaut worden.

Weitere detailliertere Umschreibung der Nachhaltigkeits-Massnahmen am und im Gebäude insbesondere auch im Zusammenhang mit der Energie- und (Warm-)Wasserversorgung, der Klimatisierung, den Einbaugeräten etc.

Der Vermieter ist berechtigt, am Mietobjekt weitere bauliche Massnahmen oder Vorkehrungen zu treffen, die der Einsparung von Energie oder Wasser oder der effizienteren Nutzung von Energie dienen oder die sonst wie geeignet sind, die nachhaltige Nutzung des Mietobjektes zu fördern. Der Mieter hat derartige Massnahmen zu dulden, wobei der Vermieter bei der Durchführung auf die Mieterinteressen gebührend Rücksicht zu nehmen hat.

Soweit der Mieter berechtigt ist, Erneuerungen oder Änderungen am Mietobjekt vorzunehmen, darf der Vermieter die Zustimmung verweigern, wenn sie mit einer nachhaltigen Nutzung der Mietsache unvereinbar sind. Der Mieter verwendet für Mieterbauten umwelt- und ressourcenschonende Materialien und er darf keine Mieterausstattungen vornehmen, die auf den Energieverbrauch und die Klimatisierung des Mietobjektes negative Auswirkungen haben.

Reinigung und Abfallentsorgung

Für die Reinigung der Mietsache verwendet der Mieter ökologisch unbedenkliche Reinigungsmittel.

Beilage mit praktischen Hinweisen und Tipps für «grünes Putzen», z.B. www.igoeb.ch/beschaffungsbereiche/gebaeudebewirtschaftung.htm

Der Haushaltsabfall ist nach Papier/Karton, Glas, Alu/Konservendosen, Speiseöl, PET-Flaschen, Altmetall und Batterien getrennt zu entsorgen.

Beilage mit Angaben zur Kehrichtabfuhr, Sammelstellen, Hinweis auf Einrichtungen der Gemeinde oder des

Vermieters zur Abfalltrennung/-entsorgung – spezifisch nach Gemeinde beilegen

Heizung

Beschrieb der technischen Fakten zum Heizsystem / Hinweise und Anleitungen für eine ressourcenschonende Nutzung durch den Mieter, z.B.: www.energieschweiz.ch/de-ch/wohnen/heizen.aspx

Lüftung

Beschrieb der technischen Fakten zum Belüftungssystem / Hinweise und Anleitungen für eine ressourcenschonende Nutzung durch den Mieter, Tipps zum richtigen Lüften und Heizen allgemein – z.B. http://www.cofely.ch/heizungssanierung/energie-sparen.html

(Warm-)Wasser

Beschrieb der technischen Fakten zur Warmwasseraufbereitung / Hinweise und Anleitungen für eine ressourcenschonende Nutzung durch den Mieter

Elektrische Energie

Der Vermieter schafft die Voraussetzungen dazu, dass der Mieter die für die Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes notwendige Energie aus erneuerbaren Energiequellen beziehen kann (Ökostrom, Label naturemade star).
Für die Beleuchtung sollen soweit möglich energiesparende Leuchtmittel wie LED, Energiesparlampen oder Leuchtstoffröhren verwendet werden. Die im Mietobjekt verwendeten privaten Elektrogeräte (Küchengeräte, Kaffeemaschinen, Waschmaschinen, Bürogeräte PC, Drucker, Kopierer, Fernseher und Radio etc.) müssen energieeffizient sein und der obersten Energieeffizienzklasse entsprechen.

Hinweise zu Informationskanälen, z.B.
www.topten.ch, www.energieschweiz.ch/de-ch/wohnen/elektronische-geraete.aspx

Anreize zum Energiesparen

Angebote des Vermieters, die es dem Mieter ermöglichen, Sparpotential zu erkennen, und die es ihm erleichtern seinen individuellen Energieverbrauch zu senken.

Im Rahmen des geltenden Mietrechts dürfen die Energiekosten vom Vermieter als Nebenkosten auf den Mieter überwälzt werden. Es besteht heute schon insofern ein «Anreiz-System» als der Mieter der wenig Energie bezieht, weniger Nebenkosten bezahlen muss als ein Mieter mit grösseren Bezugsmengen, was die Messung des Energiebezuges voraussetzt. Das bestehende System hat allerdings nicht dazu geführt, dass die Verbraucher ihren Energieverbrauch minimieren.

Der Mieter erklärt sich bereit, an Aktionen und Umfragen im Zusammenhang mit der Wohnnutzung und dem nachhaltigen Umgang mit Energie etc. teilzunehmen.

Nachhaltigkeitsausschuss

Insbesondere bei grösseren Objekten mit einer Vielzahl von Mietern kann es sinnvoll sein, einen paritätisch zusammengesetzten Nachhaltigkeitsausschuss zu bilden, welcher die Aufgabe hat, die Umsetzung der Ziele und der Benutzungsvorschriften zu prüfen und zu optimieren.

Mobilität / Autoarmes Wohnen

Das Mietobjekt ist sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

Hinweis auf die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Verkehrs

Der Mieter hat Kenntnis von der Vereinbarung mit der Gemeinde.... , wonach die Wohnsiedlung lediglich über ... Parkplätze für ... Wohnungen verfügt. Den Mietern steht die Möglichkeit zur Verfügung, die Carsharing-Fahrzeuge zu benutzen.

Hinweis auf nächstgelegene Abstellplätze einer Firma für Carsharing

Oder bei autofreier Siedlung: Das Mietobjekt befindet sich in einer autofreien Siedlung. Der Mieter verpflichtet sich, keine Motorwagen auf den Abstellplätzen der Mietliegenschaft oder innerhalb eines im beiliegenden Plan eingezeichneten Bereiches abzustellen. Das Abstellverbot gilt auch für sämtliche Mitbewohner der Mietpartei. Für Besucher und Zulieferungen stehen den Bewohnern ... Parkplätze zur Verfügung.

4.3. SANKTIONEN / KÜNDIGUNG

Kündigung bei vorsätzlicher Verletzung von Nutzungsvorschriften

Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters die Nutzungsvorschriften für die nachhaltige und ressourcenschonende Nutzung des Mietobjektes inklusive das Abstellverbot für Motorwagen, so kann der Vermieter ordentlich (Art. 266 ff. OR) oder ausserordentlich mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257f OR).

Kommentar

Als einschneidenste Massnahme zur Durchsetzung der Nutzungsvorschriften ist die Kündigung zu nennen, die der Vermieter aussprechen darf, wenn ein Mieter trotz ernsthafter Abmahnung weiter vorsätzlich gegen Nutzungsvorschriften verstösst, sofern es sich dabei nicht um «Bagatellverstösse» handelt. Diese Sanktionsmöglichkeit fördert letztlich auch die Bereitschaft der Mieter, die Nutzungsvorschriften einzuhalten, falls sie nicht schon selber vom Sinn der Vorschriften überzeugt und auch bereit sind, diese im persönlichen Bereich umzusetzen.In diesem Zusammenhang ist auf Durchsetzungsmassnahmen finanzieller Art hinzuweisen wie zum Beispiel die finanzielle «Belohnung oder Bestrafung» von Wenig- beziehungsweise Mehrverbrauch von Energie durch überproportionale Überwälzung der Energie-Nebenkosten auf die Mieter. Ein solches Bonus-Malus-System ist jedoch mit dem geltenden Mietrecht nicht vereinbar, das dem Vermieter nur die Überwälzung der tatsächlichen Kosten des einzelnen Mieters vorschreibt. Auch andere finanzielle Sanktionssysteme (Konventionalstrafen) passen nicht zu einem Vertragsverhältnis, das letztlich auch auf beidseitigem Vertrauen und dem gemeinsamen Ziel zur Umsetzung der Ziele zur 2000-Watt-Gesellschaft basiert.

4.4. FAZIT

So sinnvoll und empfehlenswert der Erlass umfassender und detaillierter «grüner» Nutzungsregelungen im Mietvertrag auch ist, darf nicht unerwähnt bleiben, dass sich die Beteiligten dabei teilweise auf juristischem Neuland bewegen, insbesondere was die Kontrolle und Durchsetzung der Nutzungsvorschriften betrifft. Ob und inwieweit ein Gericht bestimmte Nutzungsvorschriften als unzulässigen Eingriff in die Privatsphäre des Mieters beurteilt, kann an dieser Stelle nicht vorausgesagt werden und hängt letztlich auch von der jeweils aktuellen gesellschaftspolitischen Gewichtung von Energiesparmassnahmen ab, denen sich private Wünsche und Bedürfnisse unterzuordnen haben oder eben nicht.

5. BEMERKUNGEN ZUR UMSETZBARKEIT

Viele der erwähnten Elemente wurden bereits in der einen oder anderen Form umgesetzt, wie bestehende Areale in der Schweiz oder die Anwendung von «grünen Mietverträgen» aus Deutschland sowie von Genossenschaften hier in der Schweiz zeigen. Die Elemente umfassen einerseits technische Hinweise und Informationen, aber auch Empfehlungen und Rahmenbedingungen für Verhaltensweisen.

Die öffentliche Hand verfügt ihrerseits mit den Instrumenten von Quartierplan und (ergänzendem) Gestaltungsplan über einen relativ grossen Spielraum in Verhandlungen mit Investoren, welcher auch bereits verschiedentlich für die Erreichung der Ziele auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft genutzt wurde und über einen klaren rechtlichen Rahmen verfügt.

Für die Weitergabe der Anforderungen der Trägerschaft auf Private hingegen ist das Spielfeld relativ neu und noch wenig gesichert. So handelt es sich bei den grünen Mietklauseln rechtlich um Nutzungsvorschriften zur Konkretisierung der Nutzung des Mietobjektes. Soweit ersichtlich, haben sich die Gerichte in der Schweiz im Bereich Energie mit solchen Nutzungsvorschriften noch nicht befasst, weshalb nicht abschätzbar ist, ob diese Einschränkungen von den Gerichten geschützt würden.

6. WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN / BEISPIELE

Die Links erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurden zuletzt im Januar 2014 geprüft.

- Programm 2000-Watt-Gesellschaft: www.2000watt.ch
- Website 2000-Watt-Areale: www.2000watt.ch/gebaeude-areale-quartiere/2000-watt-areale
- Mobilitätsmanagement in Planungsprozessen von neuen Arealen: www.mobilitaet-fuer-gemeinden.ch/de/mobilitaetsmanagement-in-planungsprozessen-von-neuen-arealen/
- Richti-Areal, Wallisellen, Vorschriften: www.richti.ch/projekt/geschichte (Downloads)
- Genossenschaft Kalkbreite, Zürich; Themenseite Nachhaltigkeitsmonitoring: www.kalkbreite.net/projekt/nachhaltigkeitsmonitoring
- Genossenschaft Kalkbreite; «Anleitung»: http://anleitung.kalkbreite.net
- Green City, Zürich; Themenseite Energiekonzept & Umwelt: www.greencity.ch/category/energiekonzept-umwelt
- Erlenmatt, Basel; Themenseite Energie und nachhaltiges Bauen: www.planungsamt.bs.ch/projekte/laufende-projekte/erlenmatt/tp1-nachhaltiges-bauen.htm
- Im Lenz, Lenzburg: www.gleisnord.ch / Nachhaltigkeit
- Sihlbogen, Zürich: www.bgzurlinden.ch/projekte, www.sihlbogen.ch
- Website zu «Green lease» (aus Deutschland): www.green-lease.de