

# Wärmepumpen und andere lärmige haustechnische Anlagen

**Wärmepumpen liegen zurzeit im Trend. Die Anzahl von Baugesuchen für Wärmepumpen ist markant gestiegen. Viele wollen sich aufgrund der steigenden Energiekosten für die Zukunft rüsten und eine wirtschaftlichere oder ökologischere Heizanlage installieren. Wärmepumpen und andere haustechnische Anlagen können dabei Lärm erzeugen. Dieser Beitrag gibt einen Überblick über die diesbezügliche rechtliche Situation für Bauwillige und deren Nachbarschaft.**



**Philipp Laube**

Dr. iur. HSG, Rechtsanwalt,  
dipl. Architekt HTL, Fachanwalt  
SAV Bau- und Immobilienrecht,  
chkp. Rechtsanwälte Notariat,  
Baden, Bremgarten



**Viviane Berger**

MLaw, Rechtsanwältin,  
chkp. Rechtsanwältin Notariat,  
Baden, Bremgarten

Unter den Begriff der haustechnischen Anlagen fallen grundsätzlich all jene Installationen, die dafür sorgen, dass ein Haus funktioniert. Typischerweise sind darunter Heizungsanlagen, Sanitär- und Elektroinstallationen zu verstehen. Aber auch Aufzüge, Notbeleuchtungen oder Lüftungen sind haustechnische Anlagen. Aktuell in aller Munde ist die Wärmepumpe, die ebenfalls eine haustechnische Anlage darstellt.

## Was ist Lärm, welche Regeln gelten?

Gemäss Bundesamt für Statistik ist «Lärm unerwünschter Schall, der subjektiv als störend empfunden wird und die Gesundheit und die Lebensqualität beeinträchtigen kann». Lärm ist somit objektiv nur schwer zu fassen. Er hat eine starke subjektive Komponente. Um den Begriff «Lärm» näher einzugrenzen, ergeben sich aus dem Bundesrecht, nämlich dem Umweltschutzgesetz und der Lärmschutzverordnung, einzuhaltende Grenzwerte in Dezibel. Die Grenzwerte sind in Immissionsgrenzwerte, Planungswerte und Alarmwerte unterteilt.

Für diese drei Kategorien sind unterschiedliche Grenzwerte je nach Lärmart, Tageszeit und der Art der zu schützenden Gebiete (Erholung, Wohnen, Wohnen/Gewerbe und Industrie) festgelegt. Der Immissionsgrenzwert legt die Schwelle fest, ab welcher Lärm Menschen in ihrem Wohlbefinden erheblich stört. Planungswerte liegen unter den Immissionsgrenzwerten. Die Planungswerte müssen bei der Planung und Erschliessung von Bauzonen und bei der Erstellung neuer ortsfester lärmiger Anlagen, wie beispielsweise Wärmepumpen oder andere Haustechnikanlagen, eingehalten werden. Der Alarmwert liegt über den Immissionsgrenzwerten und zeigt eine alarmierend hohe Lärmbelastung an.

Nutzungszonen – sprich Bauzonen, Landwirtschaftszonen und Schutzzonen – sind den Empfindlichkeitsstufen I bis IV mit je unterschiedlichen Grenzwerten zugeordnet. Welche Empfindlichkeitsstufe in der betreffenden Zone Geltung hat, kann der jeweiligen Bau- und Nutzungsordnung

entnommen werden. Die genauen Grenzwerte für die jeweilige Empfindlichkeitsstufe finden sich hernach in der Lärmschutzverordnung. Für haustechnische Anlagen sind die Grenzwerte dabei in Anhang 6 der Lärmschutzverordnung festgehalten. Wird der Bau einer haustechnischen Anlage geplant, muss also zunächst die massgebliche Empfindlichkeitsstufe der Bau- und Nutzungsordnung entnommen werden. Danach sind die relevanten Planungswerte in der Lärmschutzverordnung zu eruiieren. Bei Planung und Bau einer neuen haustechnischen Anlage müssen die Planungswerte der jeweiligen Empfindlichkeitsstufe zwingend eingehalten sein. So dürfen zum Beispiel in Wohnzonen, die regelmässig der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet sind, die Planungswerte von höchstens 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Wichtig ist, dass die Planungswerte nicht nur in Bezug auf Nachbarn eingehalten werden müssen. Auch bei den eigenen Räumen, das heisst bei den Räumen der Bauherrschaft, müssen die Planungswerte eingehalten sein (Entscheid des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2011.00422 vom 7. März 2012 und des Verwaltungsgerichts Aargau VGE III/97, WBE.2015.129 vom 15. Juli 2015).

## Bewilligungspflicht für Anlagen?

Im Kanton Aargau muss für die Erstellung von Kleinstbauten in Bauzonen grundsätzlich keine Baubewilligung eingeholt werden, sofern die Grundfläche nicht mehr als 5 m<sup>2</sup> und die Gesamthöhe nicht mehr als 2.50 m beträgt. Allerdings ist eine solche Kleinstbaute nur dann nicht bewilligungspflichtig, wenn von dieser nur minime Im-

missionen ausgehen, wie dies beispielweise bei einem Gartenhäuschen oder einem Fahrradunterstand der Fall ist (§ 49 Abs. 2 lit. d BauV). Wärmepumpen würden von ihrer Grösse her eigentlich regelmässig in die Kategorie der nicht bewilligungspflichtigen Kleinstbauten fallen. Sobald aber von einer Anlage bzw. Baute Immissionen – wie zum Beispiel Lärm – ausgehen, muss dafür so oder so eine Baubewilligung eingeholt werden. In Bezug auf Wärmepumpen hat das Bundesgericht vor kurzem entschieden, dass solche Anlagen bewilligungspflichtig sind, mindestens sofern sie als Aussenanlagen errichtet werden (Urteil des BGER 1C\_389/2019 vom 27. Januar 2021, E. 3.3.). Gleiches dürfte auch für andere fest installierte haustechnische Anlagen gelten, die beispielsweise Lärmimmissionen erzeugen (z. B. Klimageräte). Zu beachten gilt, dass eine Baubewilligung stets vor der Installation einer Anlage eingeholt werden muss. In der Praxis wird in der Regel zudem ein Lärmschutznachweis verlangt, weshalb es sich empfiehlt, dem Baugesuch einen solchen gleich beizulegen.

## Was ist das Vorsorgeprinzip?

Das Umweltschutzgesetz soll Menschen gegen schädliche oder lästige Einwirkungen schützen. Dafür wurden einzuhaltende Grenzwerte definiert. Im Umweltrecht hat zudem das Vorsorgeprinzip eine äusserst wichtige Bedeutung erlangt. Das Vorsorgeprinzip hat zum Inhalt, dass die Umwelt durch menschliche Einwirkungen so wenig wie möglich belastet werden soll. So sollen Emissionen an deren Quelle begrenzt werden. Im Bereich von haustechnischen Anlagen kann das Vorsorgeprinzip so übersetzt werden, als dass jene Massnahmen umgesetzt werden sollen, die den bestmöglichen Lärmschutz gewährleisten. Das Vorsorgeprinzip ist immer anwendbar, auch dann, wenn die gesetzlichen Grenzwerte, das heisst die Planungswerte, eingehalten sind. Bei Wärmepumpen kann dies deshalb die Standortwahl oder die Wahl des Modells beeinflussen. Bei der geplanten Aussenanstellung einer Wärmepumpe gilt es im konkreten Fall unter anderem abzuwägen, ob die Aufstellung einer Wärmepumpe im Gebäudeinnern technisch möglich wäre

und dadurch und durch weitere, wenig aufwendige Schalldämpfungsmassnahmen ein leiserer Betrieb erreicht werden könnte, als dies bei einer Aussenanlage der Fall wäre. Unter Umständen kann das Vorsorgeprinzip somit zur Folge haben, dass eine Wärmepumpe nur im Hausinnern bewilligt werden kann (Urteil des BGER 1C\_389/2019 vom 27. Januar 2021, E. 4.3.). Die neuere bundesgerichtliche Rechtsprechung verlangt explizit, dass bei Wärmepumpen jeweils die technische Machbarkeit und die wirtschaftliche Tragbarkeit von Innenstandorten geprüft werden muss (a.a.O., E. 4.4.). Das Vorsorgeprinzip kann auch bewirken, dass eine ohne vorgängige Bewilligung erstellte Wärmepumpe im Aussenbereich abgebrochen werden muss, sofern eine Installation im Innenbereich möglich gewesen wäre (BGE 141 II 476).

## Nachbarn – was ist zu befürchten?

Da Wärmepumpen bewilligungspflichtig sind, muss für die Erstellung einer solchen Anlage bei der Gemeinde vorgängig ein Baugesuch eingereicht werden. Die Baugesuche werden bei der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Innerhalb dieser Auflagefrist können Nachbarn, die von der geplanten Wärmepumpe stärker als

die Allgemeinheit betroffen sind, Einwendungen gegen das Baugesuch erheben (§ 60 Abs. 2 BauG). Sofern der Gemeinderat entscheidet, es handle sich um ein Bauvorhaben von geringer Bedeutung, muss das Gesuch nicht öffentlich aufgelegt werden. In diesem Fall müssen nur die direkten Anstösser der betroffenen Parzelle über das Baugesuch in Kenntnis gesetzt werden, sodass sie innert 30 Tagen Einwendungen erheben können (§ 61 Abs. 1 BauG). Geben alle direkt angrenzenden Nachbarn ihr schriftliches Einverständnis, so braucht keine Frist eingehalten zu werden.

Neben der Möglichkeit, Einwendungen gegen geplante Bauvorhaben zu erheben, gibt es im Kanton Aargau überdies die öffentlichrechtliche Immissionsklage gemäss Art. 30 EG USG. Solche Immissionsklagen zur Durchsetzung der Vorgaben des Umweltschutzgesetzes und der Lärmschutzverordnung betreffend ortsfeste Anlagen sowie bei beweglichen Geräten und Maschinen sind an den Gemeinderat (die Exekutive) zu richten und können insbesondere bei bestehenden Anlagen, trotz einer früheren

Fortsetzung Seite 21

# Ablauf verstopft?

Wir sorgen für eine schnelle Lösung.

24/7  
SERVICE  
056 438 05 35



Kanalunterhalt

Kanalsanierung

Lüftungsreinigung

Kanal total

kanaltotal.ch

# Unternehmen, die Vertrauen verdienen

**Treppenhandläufe**  
M. Kaufmann  
5742 Kölliken



Für jede Treppe die richtige Lösung. Handläufe in jeder Form und jede Ecke durchgehend angepasst. Top-Preise. Offerten unter Telefon 062 842 45 63 oder +41 79 275 98 81

[www.treppenhandlaeufe.ch](http://www.treppenhandlaeufe.ch)

**FRANZ WIDMER**

**DÄCHER  
FASSADEN  
SPENGLEREI**

SEEGEN UND FAHRWANGEN  
TELEFON 062 777 66 88  
WIDMERDACH.CH

**BLACHO-TEX AG**  
Schutzhüllen | Poolblachen  
Blachen-Seitenwände/-Vorhänge  
Zeltvermietung inkl. Festzubehör



[www.blacho-tex.ch](http://www.blacho-tex.ch) • Tel. 056 624 15 55



**BAWA AG**

Tel. 061 641 10 90  
info@bawaag.ch  
[www.bawaag.ch](http://www.bawaag.ch)

Einbau von  
Badewannentüren  
Einsatzwannen  
Reparaturen



**Büchi + Fischer AG  
Malerei**



5400 Baden, Tel. 056 222 53 83  
5442 Fislisbach, Tel. 056 493 35 64

**eris  
mann**

Tankrevisionen  
Hauswartungen  
Entfeuchtungen

5616 Meisterschwanden  
Tel. 056 667 19 65  
[www.erismannag.ch](http://www.erismannag.ch)

**RUF**  
ENTFEUCHUNGSTECHNIK  
Trocknung nach Wasserschaden  
Bauaustrocknung  
Küttigen • 062/827 03 03

Kanalsanierung - Kanalfernsehen  
Kanalreinigung - Dichtheitsprüfung

**Geiger**

Kanaltechnik | [www.geiger-kanaltechnik.ch](http://www.geiger-kanaltechnik.ch)

**Geiger Kanaltechnik AG**

Dammstrasse 7, 5070 Frick  
Tel. 062 865 40 00  
info@geiger-kanaltechnik.ch

Ihr Mann für Haus & Garten  
**MANFRED ZWEIDLER**  
5415 Rieden • 079 218 06 05

**FÜR SIE GEHEN WIR  
GERNE AUF DIE KNIE!**

**duschen**  
Wohnbedarf in Wohnen.

[www.duschenteppiche.ch](http://www.duschenteppiche.ch)  
Vorhänge. Bodenbeläge. Parkett.

Seit 1879 schaffen  
wir bleibende Werte

**FISCHER**

**Hochbau - Tiefbau - Holzbau  
Sanierungen - Renovationen**

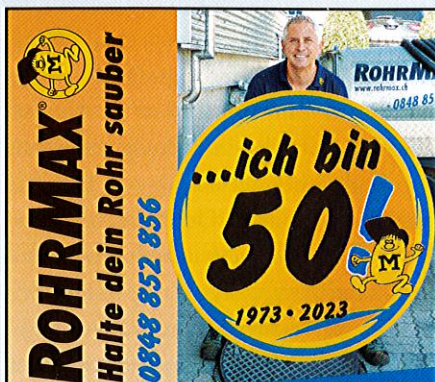


Max Fischer AG  
Postfach 208  
5600 Lenzburg  
Tel. 062 886 66 88  
Fax 062 886 66 86

[www.maxfischer.ch](http://www.maxfischer.ch)



**Jorge GmbH**  
Seit 2002  
**Maler-/Gipsergeschäft**  
maler-jorge.ch  
5623 Boswil Telefon 076 332 51 17



**Teure Abwasserrohre  
Werterhalt dank Vorsorge**

Unkompliziert Fachwissen anfordern!  
Sorge tragen zum Haus

**Kostenlose  
Kontrolle  
Abwasser  
+ Lüftung**

[rohrmax.ch](http://rohrmax.ch) info@rohrmax.ch  
Rohrreinigung Kanal-TV  
Rohrsanierung Lüftungsreinigung

## RECHT

rechtskräftigen Baubewilligung, zur Anwendung gelangen. Es gibt auch privatrechtliche Instrumente bei Lärmimmissionen. Im Rahmen des Nachbarrechts können betroffene Grundeigentümerinnen und im Übrigen auch Mieterinnen bei übermässigen Lärmimmissionen auf Beseitigung der Schädigung, auf Schutz gegen drohenden Schaden und auf Schadenersatz klagen. Welche Einwirkungen übermässig sind, wird durch das Gericht festgestellt, wobei dieses eine Interessenabwägung vornimmt.

### Infraschall

Im Zusammenhang mit haustechnischen Anlagen ist vermehrt auch vom Begriff des Infraschalls die Rede. Unter Infraschall wird Schall verstanden, der derart niedrige Frequenzen aufweist, dass das menschliche Gehör das Geräusch nicht erfassen kann. Die Frequenz liegt somit unter dem hörbaren Bereich. Fraglich ist, welche rechtlichen Vorgaben für Infraschall zu gelten haben. Das Bundesgericht hat diesbezüglich unlängst festgehalten, dass Anhaltspunkte für die Schädlichkeit oder die Lästigkeit von nicht hörbaren Infraschallimmissionen bislang fehlen würden. Auf das subjektive Lärmempfinden einzelner Personen könne nicht abgestützt werden. Es müsse eine objektivierte Betrachtung stattfinden. Insgesamt bestehe aber noch Forschungsbedarf (Urteil des BGer 1C\_139/2020 vom 26. August 2021, E. 5.5. ff.).

### Klimaanlagen

Wie bereits erwähnt, sind auch Klimageräte bzw. Klimaanlage bewilligungspflichtig. Dies gilt insbesondere für Wand-Klimageräte, die an Aussenfassaden angebracht werden (Entscheid des Verwaltungsgerichts Aargau vom 28.03.2001, in AG-VE 2001 Nr. 64). Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Herstellung respektive die Einfuhr von Geräten mit bestimmten Stoffen, die für Klimageräte verwendet werden (ozon-schichtabbauende und stabile Kältemittel) hierzulande verboten sind. Massgebend sind in erster Linie die kantonalen Anforderungen an Kühlgeräte. Das kantonale Recht verlangt, dass gewisse Grenzwerte für den Elektrizitätsverbrauch eingehalten wer-

den. Insbesondere muss der Nachweis erbracht werden, dass der jährliche Elektrizitätsbedarf die Grenzwerte entsprechend der Norm SIA 380/4 «Elektrische Energie im Hochbau», Ausgabe 2006, einhält (§ 18 Abs. 1 EnergieV). Auf diesen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf des Geräts bei neuen Anlagen nicht mehr als 7 W/m<sup>2</sup>, bei Erneuerung, Umbau oder Änderung haustechnischer Anlagen nicht mehr als 12 W/m<sup>2</sup> beträgt (§18 Abs. 2 lit. c EnergieV). Weiter ist es so, dass bei gekühlten Räumen bestimmte technische Anforderungen an den Sonnenschutz gewährleistet sein müssen (§ 6 Abs. 2 EnergieV). Das kantonale Energiegesetz verlangt zudem, dass neue Bauten und Anlagen so zu erstellen sind, dass der Energiebedarf gering ist (§ 4 Abs. 1 EnergieG). Eine Gemeinde, die ein Baugesuch betreffend Klimaanlage beurteilt, hat die Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben zu prüfen (§ 37 Abs. 1 EnergieV).

### Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass haustechnische Anlagen bewilligungspflichtig sind. Es müssen insbesondere Lärmgrenzwerte eingehalten werden und hierfür ist ein Nachweis vorzulegen. Unabhängig von der Einhaltung von Lärmgrenzwerten gilt stets das Vorsorgeprinzip, wonach Immissionen an der Quelle zu reduzieren sind. Betroffene Nachbarn können sich dabei mittels Einwendungen gegen geplante Anlagen und mittels zivilrechtlicher Klage oder mittels Immissionsklage beim Gemeinderat gegen störende Immissionen bestehender Anlagen zur Wehr setzen.

Aktuell werden auf Bundesebene betreffend die Bewilligung von Wärmepumpen Änderungen verlangt: So hat die nationalrätliche Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie eine Motion zur Anpassung der Lärmschutzverordnung eingereicht. Diese hat zum Ziel, die Hürden für die Erstellung von Wärmepumpen zu vereinfachen, so dass deren Erstellung – trotz Lärmemissionen – vermehrt und einfacher möglich wird. Das Parlament hat die Motion angenommen. Das Geschäft befindet sich aktuell in der Vernehmlassung.



**Sol Gabetta  
orchestriert das  
Energiesparen  
zu Hause und  
schaltet Geräte  
immer ganz aus.**

Keine Misstöne –  
spar auch mit!

#JedesAbschaltenZaeht

Sol Gabetta, Cellistin

Für sämtliche weiteren Fragen rund um das Haus und Energie, lassen Sie sich beraten bevor Sie loslegen:

**energieberatungAARGAU** – eine Dienstleistung des Kantons Aargau

Telefon 062 835 45 40

Die telefonische Beratung ist kostenlos. Weitere Beratungsangebote und Informationen finden Sie unter [www.ag.ch/energieberatung](http://www.ag.ch/energieberatung)