

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 97 (2022)

**Heft:** 4: Neubau

**Rubrik:** Recht

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 15.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Pflichten im Zusammenhang mit Radon

Radon kann die Gesundheit gefährden. Deshalb sieht die Strahlenschutzverordnung Grenzwerte in Liegenschaften vor. Hauseigentümerinnen und -eigentümer müssen je nach Situation Massnahmen ergreifen, damit die Werte eingehalten werden.



Thomas Elmiger, lic. iur.  
Rechtsanwalt

Kontakt:  
[thomas.elmiger@wbg-schweiz.ch](mailto:thomas.elmiger@wbg-schweiz.ch)

Radon ist ein in der Natur vorkommendes radioaktives, farbloses Edelgas, das völlig geruch- und geschmacklos ist. Es ist ein Zerfallsprodukt des im Boden und in Gestein vorkommenden radioaktiven Schwermetalls Uran. Radon kann relativ leicht aus dem Boden entweichen und sich über Luft oder Wasser ausbreiten. Auf diese Art kann es auch in die Raumluft von Gebäuden gelangen. Da Radon radioaktiv ist, stellt es eine mögliche Ursache für Lungenkrebs dar. Deshalb wurden bei Liegenschaften Grenzwerte für Radon eingeführt.

## Verschärzte Regelung

Die Strahlenschutzverordnung<sup>1</sup> legt in Art. 155 StSV fest, dass für Räume, in denen sich Personen regelmäßig während mehrerer Stunden pro Tag aufhalten, ein Radonreferenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter ( $Bq/m^3$ ) gilt<sup>2</sup>. Dieser Referenzwert wurde gegenüber der alten Verordnung, die bis zum 1. Januar 2018 in Kraft war, wesentlich verschärft.

## Pflichten des Eigentümers

Bei Neu- und Umbauten muss der Gebäudeeigentümer präventive Massnahmen treffen, um eine Radonkonzentration zu erreichen, die unter den Referenzwert von  $300 Bq/m^3$  fällt.<sup>2</sup> Wird dieser Wert überschritten, haben die Gebäude-eigentümerinnen auf eigene Kosten die notwendigen Massnahmen zur Sanierung zu treffen<sup>3</sup> beziehungsweise kann der Kanton bei Untätigkeit die Sanierung anordnen.<sup>4</sup> Die Anforderungen an die Informations- und Sanierungspflichten des Gebäudeeigentümers hängen davon ab, wie stark die Radon-Belastung in der

jeweiligen Liegenschaft ist (niedrig, mässig oder hoch).

## Radonkarte der Schweiz

Das Bundesamt für Gesundheit (BAG) stellt im Geokatalog von Swisstopo eine Radonkarte der Schweiz zur Verfügung.<sup>5</sup> Auf dieser Karte kann ein Standort angeklickt werden, worauf in der Folge die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung des Referenzwerts von  $300 Bq/m^3$  in Gebäuden in Prozent berechnet und mit einem Wahrscheinlichkeitswert versehen wird. Alle Interessierten können sich damit jederzeit ein Bild über die Wahrscheinlichkeit der Überschreitung des Referenzwertes in einem beliebigen Gebäude verschaffen.

Besonders hoch ist die Radonkonzentration im Alpenraum und im Jura. Aber auch im Mittelland hat es vereinzelt hoch belastete Gebäude, insbesondere wenn es sich um Altbauten handelt. In Gebieten mit geringem Radonrisiko können Mieterinnen in der Regel keine Messung verlangen, aber selber eine Messstelle mit einer Messung beauftragen. Die Messkosten tragen die Mieter in diesem Fall selber; in den anderen Fällen muss die Messung von der Eigentümerin bezahlt werden. Falls die Eigentümerin sich ohne gerechtfertigten Grund weigert, eine Messung durchzuführen, können sich Mietende an den Radonverantwortlichen des Kantons wenden. Der Kanton ist dann verpflichtet, eine Messung anzuordnen und den Mietern deren Resultat mitzuteilen.

## Konsequenzen einer Überschreitung

Zeigt sich eine Grenzwertüberschreitung, können Mieter und Mieterinnen eine Sanierung des Gebäudes innerhalb von drei Jahren verlangen. Verweigert der Vermieter eine Sanierung oder lässt er die dreijährige Frist ungenutzt verstreichen, kann wiederum der Kanton zur Ergreifung von Massnahmen aufgerufen werden.<sup>6</sup>

Eine Radonsanierung ist grundsätzlich eine werterhaltende Sanierungsmassnahme und keine wertvermehrnde Investition im Sinne des Obligationenrechts. Deshalb dürfen Eigentümer die entstehenden Kosten nicht auf die Mieterinnen abwälzen und keine Mietzinserhöhung anordnen, wenn nicht weitergehende wertvermehrnde Investitionen getätigten wurden.

Falls bei der Eingabe des Grundstücks eine Analyse empfohlen wird, da die Wahrscheinlichkeit einer Referenzwertüberschreitung bei fünf Prozent oder mehr liegt, sollte eine Fachperson beigezogen werden. Das weitere Vorgehen bei Radonmessungen in privaten Gebäuden wird auf den jeweiligen kantonalen Web-sites erläutert.<sup>7</sup>

## Fazit

Je nach Lage des Grundstücks ist eine Radonmessung zu empfehlen. Eine grobe Triage lässt sich anhand der Radonkarte der Schweiz durchführen. Je nach Ergebnis der Radonmessung können weitere Massnahmen angezeigt sein. ■

<sup>1</sup> StSV; SR 814.501

<sup>2</sup> Art. 163 Abs. 2 StSV

<sup>3</sup> Art. 166 Abs. 1 und 4 StSV

<sup>4</sup> Art. 166 Abs. 2 StSV

<sup>5</sup> [www.bag.admin.ch](http://www.bag.admin.ch) > Stichwortsuche «Radon»

<sup>6</sup> Vgl. Broschüre «Das Bundesamt für Gesundheit warnt: Radon verursacht Lungenkrebs. Rechtliche Informationen für Immobilien und Baufachleute», BAG, Bern 2006 (Seite 12)

<sup>7</sup> Vgl. [www.zh.ch/de/umwelt-tiere/luft-strahlung/radon.html](http://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/luft-strahlung/radon.html)

## Agenda

### Mai

- 30. WBG Schaffhausen** 18.30 Uhr [www.wbg-sh.ch](http://www.wbg-sh.ch)  
Generalversammlung

### Juni

- 9. WBG Bern-Solothurn** 18-20 Uhr Bern, Optingerstr. 54 [www.wbg-beso.ch](http://www.wbg-beso.ch)  
Debatte Wohnen im Alter:  
Gebauten Visionen im Realitätstest

- 9. WBG Zentralschweiz** 18.00 Uhr Luzern, Alpenquai 4

- 17. Armoup** 16.30 Uhr Lausanne, Olympisches Museum [www.armoup.ch](http://www.armoup.ch)  
Generalversammlung und Gala-  
abend zum 100-Jahr-Jubiläum

- 22. WBG Schweiz** 14.15 Uhr Bern [www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)  
Delegiertenversammlung

- 25. WBG Nordwestschweiz** 12.15 Uhr Basel, Lysbüchel Süd [www.wbg-nordwestschweiz.ch](http://www.wbg-nordwestschweiz.ch)  
Tag der Wohngenossenschaften:  
Lysbüchel Süd

- 30. WBG Schweiz** 14-17 Uhr Bern [www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)  
Baurechtstagung (mit BWO,  
Städte- und Gemeindeverband)

### Juli

- 1. Internationaler Tag der Genossenschaften**

- 1. WBG Zürich** 15-17 Uhr Winterthur, Hobelwerkweg 45 [www.wbg-zh.ch](http://www.wbg-zh.ch)  
Besichtigung Hobelwerk,  
Thema Schwammstadt

- 7. WBG Zürich** 15-18 Uhr Zürich, Zollstrasse 121 [www.wbg-zh.ch](http://www.wbg-zh.ch)  
Fachaustausch Gesellschaft  
und Soziales

### September

- 9. WBG Winterthur** 18 Uhr Winterthur [www.wbg-winterthur.ch](http://www.wbg-winterthur.ch)  
Neu bei der Genossenschaft

- 15. WBG Nordwestschweiz** 18 Uhr [www.wbg-nordwestschweiz.ch](http://www.wbg-nordwestschweiz.ch)  
Apéro für neue Vorstandsmitglieder der Genossenschaften

- 16. WBG Schweiz** 9.30-17 Uhr Winterthur [www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)  
[www.wbg-winterthur](http://www.wbg-winterthur)  
Regionalforum Winterthur

- 22. Armoup** 14-16 Uhr Lausanne [www.armoup.ch](http://www.armoup.ch)  
Besuch der Baustelle in Plaines-du-Loup

- 22. WBG Zürich** 9-17 Uhr Zürich, Kraftwerk 1 [www.housingsymposium.coop](http://www.housingsymposium.coop)  
[www.wbg-zh.ch](http://www.wbg-zh.ch)  
Internationales Symposium des gemeinnützigen Wohnungsbau

### Oktober

- 6. WBG Zürich** 18-20 Uhr Zürich [www.wbg-zh.ch](http://www.wbg-zh.ch)  
ERFA Gesellschaft und Soziales

- 25. WBG Schweiz** nachmittags Zürich [www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)  
Konferenz der Geschäftsführenden

- 27. WBG Nordwestschweiz** 18 Uhr [www.wbg-nordwestschweiz.ch](http://www.wbg-nordwestschweiz.ch)  
Forum der Vorstände

### November

- 3. WBG Schaffhausen** 18.15 Uhr [www.wbg-sh.ch](http://www.wbg-sh.ch)  
Präsidentenkonferenz

- 15. WBG Zürich** 15-18 Uhr Zürich, Zollstrasse 121 [www.wbg-zh.ch](http://www.wbg-zh.ch)  
Fachaustausch Gesellschaft und Soziales

- 17. Schweizer Wohntage BWO** Bern, Eventfabrik [www.bwo.admin.ch](mailto:www.bwo.admin.ch) > Schweizer Wohntage  
Jahrestagung: Nachfolgeveranstaltung der Grenchner Wohntage

- 29. WBG Schweiz** 14.15-17 Uhr Bern, [www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)  
Delegiertenversammlung

## Impressum

97. Jahrgang, erscheint monatlich  
ISSN 1661-948X  
[www.zeitschrift-wohnen.ch](http://www.zeitschrift-wohnen.ch)

### Herausgeber

Wohnbaugenossenschaften Schweiz,  
Verband der gemeinnützigen Wohnbauräger  
Präsidentin: Eva Herzog  
Direktor: Urs Hauser  
[www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)

### Verantwortliche Redaktion

Liza Papazoglou ([liza.papazoglou@wbg-schweiz.ch](mailto:liza.papazoglou@wbg-schweiz.ch))  
Patrizia Legnini ([patrizia.legnini@wbg-schweiz.ch](mailto:patrizia.legnini@wbg-schweiz.ch))  
Mitarbeit an dieser Ausgabe: Marc Angst, Thomas Büggisser, Thomas Elmiger, Lea Gerber, Andreas Haug, Urs Hauser, Franz Hörvath, Christian Hunziker, Michael Staub

### Verlagsleitung

Daniel Krucker ([daniel.krucker@wbg-schweiz.ch](mailto: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](http://www.staempfli.com)

### Inserate

Fachmedien, Zürichsee Werbe AG,  
Claudio Moffa  
Laubisrütistrasse 44, 8712 Stäfa  
Telefon 044 928 56 31, [claudio.moffa@fachmedien.ch](mailto:claudio.moffa@fachmedien.ch)

### Insertionsschluss

siehe [www.zeitschrift-wohnen.ch](http://www.zeitschrift-wohnen.ch) | Mediadaten

### Auflage

10 522 verkauft Exemplare (WEMF-begläubigt)

### 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

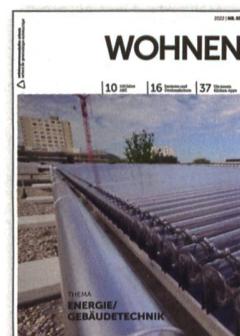
Die Wohnungswirtschaft, D-22415 Hamburg

### Partner in Österreich

wohnen Plus, A-1010 Wien

## Vorschau: Wohnen 5/2022 im Juli

Die nächste Ausgabe mit dem Schwerpunktthema «Energie/Gebäudetechnik» erscheint am 6. Juli. Inserateschluss ist am 3. Juni.



Die Themen:

- BFE harmonisiert Gebäude-labels
- Was bringt eine Thermosolaranlage?
- Lifte modernisieren und Strom sparen