

Baurecht

Zeitschrift für Baurecht und Vergabewesen

Droit de la construction

Revue du droit de la construction et des marchés publics

2/2026

RPG-Revision: Neue Regeln zum Bauen ausserhalb der Bauzone

David Inauen

Dialogverfahren Projektallianz – Ein Erfahrungsbericht

Marco Fetz / Dominik Kuonen

Rechtsprechung zum öffentlichen Recht – Jurisprudence en droit public

**Expropriation matérielle et surdimensionnement
des zones à bâtir: analyse ex ante ou ex post?**

Benoît Bovay / Noémie Park

Weitere Entscheide / Autres arrêts

Bischof / Bodevin / Brahier / Gossweiler /
Grisel Rapin / Kaufmann / Kraemer / A. Stöckli /
Waldmann / Zufferey



Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht
Institut pour le droit suisse et international de la construction
Universität Freiburg – Université de Fribourg

Schulthess §



Mängelrechte im Stockwerkeigentum: gutgemeinter erster Versuch

Zeigen sich Mängel an gemeinschaftlichen Teilen einer Liegenschaft und verfügen die Stockwerkeigentümer individuell über Nachbesserungs- und Minderungsrechte, stellen sich Koordinationsfragen, zu denen das Gesetz schweigt. Seit Jahrzehnten prallen hier Vertrags- und Sachenrecht unmoderiert aufeinander. Die bundesgerichtliche Paradigmen-Gymnastik zur Frage der «Quotenbezogenheit» des Nachbesserungsrechts (siehe die Ära von BGE 114 II 239, dann jene von BGE 145 III 8) hat insgesamt kaum geholfen. Aus der Doktrin hört man mitunter, Koordination müsse de lege ferenda erzwungen werden, indem die Entscheidung über die Ausübung individueller Mängelrechte gesetzlich zur Sache des Eigentümerkollektivs gemacht wird, verbunden mit entsprechenden Autonomieeinbussen des Einzelnen. In diese Richtung stösst denn auch **Art. 712^{bis} VE-ZGB¹**, der aktuell in der Gesetzesvorbereitenden Bundesverwaltung köchelt: Hiernach bedarf es für die Ausübung (also nicht erst den Vollzug) eines individuellen Nachbesserungsrechts eines einstimmigen Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft (Absatz 1). Individuelle Minderungsrechte ruhen bis dahin, längstens aber für ein Jahr (Absatz 2). Was ist davon zu halten?

Grübeln könnte man gewiss schon über das strenge Quorum, die fehlende Ausstandspflicht des Ur-Eigentümers (Bauunternehmer, Investor etc.) und die Stellung von Sondernutzungsrechten. Dann aber auch über das «Mechanische»: Verhindert ein unterjähriger Nachbesserungsbeschluss das Wiederaufleben der Minderungsrechte auch über Jahresfrist hinaus? Überlebt das Nachbesserungsrecht eines Eigentümers einen negativen Nachbesserungsbeschluss, sodass es einem späteren positiven Beschluss zugänglich bleibt? Kann Nach-

besserung auch erst nach Jahresfrist noch beschlossen werden? Falls ja, wie verhält sich diese jetzt zu den inzwischen wieder aufgelebten, evtl. gar schon ausgeübten Minderungsrechten? Und könnte es jetzt entscheidend werden, dass sich die Jahresfrist nach dem individuellen Kenntnisstand eines Eigentümers bemisst, sodass allenfalls der eine sein Minderungsrecht früher ausüben kann als der andere?

Besorgter noch blicke ich auf die Ausnahmen und Gegenansprüche (Absatz 3). Warum soll keine Beschlussfassung nötig sein, wenn in den Verträgen der Stockwerkeigentümer nur die Wandelung gestrichen worden ist – rufen die verbleibenden Nachbesserungs- und Minderungsrechte denn nicht weiterhin nach Koordination? Warum werden, zumal im Ergebnis, ausgerechnet die in der Praxis so frequenten SIA-118-Werkverträge ausgenommen, obschon Koordination auch dort nötig wird, wenn die Nachbesserung scheitert und beim ansprechenden Eigentümer nun auch ein Minderungsrecht anfällt? Warum erzwingt man Koordination dann aber, und hier gleich mit der Brechstange, wenn nur einzelne Eigentümer SIA-118-Werkverträge haben, indem bei ihnen der Wandelungs- und Minderungsnachrang – anders gesagt: der Nachbesserungsvorrang – für unwirksam erklärt wird (Gegenausnahme 1)? Warum erklärt man Wandelungs- und Minderungsbeschränkungen auch dann für nichtig, wenn es nur darum geht, inhaltlich divergierende Nachbesserungsrechte einer Beschlussfassung zu unterwerfen (Gegenausnahme 2)? Was hat es schlechthin mit dieser vektoriiellen Nichtigkeit auf sich, die nur «bezüglich eines Mangels» vorliegen soll? Und woher soll ein Stockwerkeigentümer wissen, wie die Verträge der anderen ausgestaltet sind?

Für meinen Geschmack noch zu viele lose Enden, bei allem Verständnis für den überaus hohen Anspruch dieser Normierungsaufgabe. Kann es sein, dass unsere Rechtsordnung Koordinationsprobleme hervorbringt, die zu gravierend sind, um sie bestehen zu lassen, aber auch zu komplex, um sie legislativ vertretbar zu bewältigen? Ich schüttele die Befürchtung ab. Werfen wir noch nicht das Handtuch. Blicken wir hoffnungsvoll, aber auch wachsam auf die nächste Iteration dieses Regelungsvorschlags.

Pascal Rey

¹ Vorentwurf des Bundesrats über die Änderung des Zivilgesetzbuchs vom 20. September 2024. Ende der Vernehmlassung am 20. Dezember 2024. Zum Dossier: <www.bj.admin.ch/bj/de/home/gesellschaft/gesetzgebung/stockwerkeigentum.html>.

BR/DC

Zeitschrift für Baurecht und Vergabewesen
Revue du droit de la construction et des marchés publics

April 2026/avril 2026

Herausgegeben vom Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht der Universität Freiburg, im Auftrag der Stiftung für Schweizerisches Baurecht / **Édité** par l'Institut pour le droit suisse et international de la construction de l'Université de Fribourg, sur mandat de la Fondation pour le droit suisse de la construction. <www.unifr.ch/ius/baurecht/de/>/<www.unifr.ch/ius/baurecht/fr/>

Redaktion/Rédaction: Prof. J.-B. Zufferey (jbz); Prof. H. Stöckli (hs); Prof. M. Beyeler (mb); Prof. J. Dubey (jd); Prof. P. Pichonnaz (pp); Prof. P. Rey (par); Prof. B. Waldmann (bw); M. Waeber, BLaw (mw).

Redaktionssekretariat/Secrétariat de rédaction: Institut für Baurecht, Universität Freiburg, Avenue Beauregard 13, 1700 Freiburg, Tel. +41 (0)26 300 80 40, E-Mail: baurecht@unifr.ch

Erscheinungsweise/Parution: 6 Printausgaben jährlich + Online-Zugang / 6 numéros imprimés par an + l'accès en ligne

Bezugsbedingungen/Conditions d'abonnement: CHF 178.00 (für Studierende CHF 118.00), jeweils inkl. MwSt., zzgl. Versandkosten (CHF 12.00) innerhalb der Schweiz (Versandkosten für Lieferung ins Ausland: CHF 50.00) / CHF 178.00 (pour les étudiants CHF 118.00), TVA comprise, frais d'envoi en sus (CHF 12.00) en Suisse (frais d'expédition pour une livraison à l'étranger: CHF 50.00).

ISSN 1017-0588 (Print); **ISSN 2504-0642** (Digital)

Kundenservice und Verlag/Service clientèle et Maison d'édition: Schulthess Juristische Medien AG, Zwingliplatz 2, Postfach 2218, CH-8021 Zürich, Tel. +41 (0)44 200 29 29, Fax +41 (0)44 200 29 28, service@schulthess.com, <www.schulthess.com>

EU-Bevollmächtigter für Produktsicherheit/Représentant autorisé de l'UE pour la sécurité des produits: Rechtsanwaltskanzlei B. J. Kannich, Reuterstrasse 187, DE-53113 Bonn, produktsicherheit@schulthess.com, www.schulthess.com/produktsicherheit

Auf einen Blick / En bref

69 Öffentliches Recht / Droit public

RPG-Revision: Neue Regeln zum Bauen ausserhalb der Bauzone

David Inauen

Der zweite Teil der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) und die Revision der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) bringen Änderungen im Bereich des Bauens ausserhalb der Bauzone mit sich. Dieser Beitrag stellt die für die Praxis besonders relevanten Änderungen dar, insbesondere zur inneren Aufstockung, zur Standortgebundenheit, zu altrechtlichen Wohnbauten, zu Bauten in Streusiedlungsgebieten sowie zu zonenfremden gewerblichen Bauten und Anlagen. Dabei ordnet er die Revisionen systematisch ein und zeigt auch, wo sich Auslegungsfragen auftun.

La deuxième partie de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT, RS 700) et la révision de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT, RS 700.1) entraînent des modifications du régime applicable aux constructions sises hors de la zone à bâtir. Cet article présente les modifications les plus pertinentes pour la pratique, notamment en ce qui concerne la densification vers l'intérieur, l'implantation imposée, les bâtiments d'habitation construits sous l'ancien droit, les constructions et installations artisanales ou commerciales non conformes à l'affectation de la zone. Avec systématisme cette contribution passe en revue la révision et met en évidence les questions d'interprétation encore ouvertes.

73 Vergaberecht / Droit des marchés publics

Dialogverfahren Projektallianz – Ein Erfahrungsbericht

Marco Fetz/Dominik Kuonen

Als eine der ersten öffentlichen Bauherrinnen der Schweiz hat die SBB AG ein Infrastrukturprojekt nach dem Modell der Projektallianz ausgeschrieben. Der im Dialogverfahren erteilte Zuschlag ist inzwischen rechtskräftig geworden. DOMINIK KUONEN und MARCO FETZ haben dieses Verfahren mitgestaltet und juristisch begleitet. In ihrem Bericht «Dialogverfahren Projektallianz» stellen sie die Einzelheiten des durchgeführten Beschaffungsverfahrens, die getroffenen Entscheidungen und die gewonnenen Erkenntnisse vor. Die vielleicht wichtigste davon ist, dass der Aufwand zwar erheblich ist, sich dieser Aufwand aber lohnt.

En tant que l'un des premiers maîtres d'ouvrage publics de Suisse, les CFF SA ont lancé un projet d'infrastructure selon le modèle de l'alliance de projet. L'adjudication prononcée à l'issue de la procédure de dialogue est désormais entrée en force. DOMINIK KUONEN et MARCO FETZ ont contribué à la conception de cette procédure et l'ont accompagnée sur le plan juridique. Dans leur rapport intitulé «Procédure de dialogue Alliance de projet», ils présentent les détails de la procédure de passation des marchés menée, les décisions prises ainsi que les enseignements tirés. Le plus important d'entre eux tient sans doute au caractère considérable de l'effort requis, qui en vaut néanmoins la peine.

78 Vergaberecht / Droit des marchés publics

Kommentierte Entscheide/Arrêts commentés

Benôit Bovay / Noémie Park

- 78 Expropriation matérielle et surdimensionnement des zones à bâtir : analyse *ex ante* ou *ex post* ?

82 Öffentliches Recht / Droit public

Weitere Entscheide/Autres arrêts

- 82 Raumplanung / Aménagement du territoire
- 89 Baubewilligung / Autorisation de construire
- 94 Baupolizei / Police des constructions
- 94 Erschliessung / Équipement
- 95 Zweitwohnungen / Résidences secondaires
- 96 Natur- und Heimatschutz / Protection de la nature et du patrimoine
- 98 Naturgefahren / Dangers naturels
- 99 Umweltschutz / Protection de l'environnement
- 107 Wald / Forêt
- 108 Gewässer / Eaux
- 109 Formelle Enteignung / Expropriation formelle
- 110 Enteignung der Nachbarrechte / Expropriation des droits du voisinage
- 112 Infrastrukturprojekte / Projets d'infrastructure