

VOSER
RECHTSANWÄLTE

# Baurecht im Wandel

**Veranstaltung Fachbereich Bau- und Immobilienrecht**

**5. November 2026, Druckerei BT-Hochhaus**

# Fachbereich Bau- und Immobilienrecht

## Unsere Stärke liegt im Miteinander.



**Dr. Peter Heer**
Rechtsanwalt,
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht



**Dr. Lukas Breunig-Hollinger**
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht



**Dr. Thomas Röthlisberger**
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht



**MLaw Inka Tschudin**
Rechtsanwältin,
nebenamtl. Richterin am Verwaltungsgericht



**MLaw Jacqueline Alf**
Rechtsanwältin



**MLaw Dominik Greder**
Rechtsanwalt,
MAS UZH in Real Estate (CUREM)



**MLaw Gregor Jordi**
Rechtsanwalt, Notar



**MLaw Artan Xhemajli**
Rechtsanwalt



**MLaw Remo Di Marco**
Rechtsanwalt



VOSER
RECHTSANWÄLTE

Revision USG und LSV – was seit dem 1. April 2026 gilt

# Bauen im Lärm

**Veranstaltung Fachbereich Bau- und Immobilienrecht**
**5. November 2026, Druckerei BT-Hochhaus**

**MLaw Jacqueline Alf**

# «Niederlenz» 2016: ein Fenster genügt nicht mehr

VOSER RECHTSANWÄLTE

AUSGANGSLAGE

BIS 2016

## Lüftungsfensterpraxis

Viele Kantone liessen genügen, wenn die Immissionsgrenzwerte an einem Fenster pro lärmempfindlichem Raum eingehalten waren.

BGER 1C_139/2015

## Jedes Fenster zählt

Urteil vom 16. März 2016: Die IGW müssen an jedem Fenster eines lärmempfindlichen Raums eingehalten sein. Die bisherige Praxis ist gesetzwidrig.

FOLGE

## Ausnahme als Regelfall

Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 aLSV mit Interessenabwägung – von Gerichten nur eng geschützt.

Projekte an zentralen Lagen scheitern oder hängen in Beschwerden fest.

# Warum die Ausnahme zum Regelfall wurde

VOSER RECHTSANWÄLTE

## ART. 31 LSV IN DER FASSUNG BIS 31. MÄRZ 2026

**ABS. 1 LIT. A**

**Lärmempfindliche Räume auf die ruhige Seite**

↓

**ABS. 1 LIT. B**

**Bauliche oder gestalterische Abschirmung**

↓

**ABS. 2 · SONST NUR**

**Ausnahme: überwiegendes Interesse + Zustimmung Kanton**

## WARUM ABS. 1 OFT NICHT REICHTE

### Jedes Fenster zählt

Seit «Niederlenz» alle Fenster jedes Raums – ein Eckfenster zur Strasse genügt zum Scheitern.

### Keine ruhige Seite

Lärm von mehreren Seiten, Eckbauten, Blockrand, Studios mit nur einem Raum.

### Abschirmung bringt wenig

Seitenfenster, Loggien: je rund 3 dB(A) – überschritten oft um 5 bis 10 dB(A).

### Was hilft, zählt nicht

Messung am offenen Fenster: Schallschutzfenster und Lüftung sind keine Massnahme.

### Ortsbild

Blinde Strassenfassaden widersprechen Gestaltungsvorschriften.

### Fluglärm

Kommt von oben – es gibt keine abgewandte Seite.

**Folge:** An zentralen Lagen führte der Weg oft über Abs. 2 – und damit über die offene Interessenabwägung.

# Zürich-Enge: 124 Wohnungen gestoppt

VOSER RECHTSANWÄLTE

**RECHTSPRECHUNG · BGER 1C_275/2020 VOM 6. DEZEMBER 2021**

**124**
Wohnungen, Bederstrasse, Zone W5, ES III

**≤ 1 dB(A)**
Überschreitung am Tag

**≤ 5 dB(A)**
Überschreitung in der Nacht

**99**
Wohnungen mit betroffenem Raum

## Kernaussagen

**Beweislast:** Die Bauherrschaft muss nachvollziehbar begründen, welche Massnahmen geprüft und weshalb sie verworfen wurden.

**Gutachten:** Pauschale Angaben von Fachstellen und Lärmgutachten genügen nicht.

**ES III:** Die Vorbelastung ist mit der Stufe schon berücksichtigt und zählt nicht nochmals für die Ausnahme.

**Abwägung:** Wohnungsknappheit und zentrale Lage reichen nicht; Massnahmen an der Quelle gehören dazu.

**Gescheitert am Nachweis, nicht an den Dezibeln**

# Kein Einzelfall: vom Mehrfamilienhaus bis zur Grosssiedlung

RECHTSPRECHUNG · WEITERE LEITFÄLLE

BGER 1C_91/2020 · 4. MÄRZ 2021

## Rüschlikon, Seestrasse

**Zwei Mehrfamilienhäuser, 15 Wohnungen;** IGW tags um 6, nachts um 10 dB(A) überschritten.

Ausnahme nur als ultima ratio, wenn alle verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen ausgeschöpft sind. Lärmschutzwand, Brüstungen und Kippfenster genügten nicht.

**Bewilligungen bleiben aufgehoben**

BGER 1C_697/2021 · 11. JUNI 2024

## Zürich, Brunaupark

**Ersatzneubau mit 497 Wohnungen,** Läden und Garage; IGW deutlich überschritten.

Nachweis der Lärmoptimierung ungenügend. Die Rüge, die Vorinstanzen hätten die Nachweispflichten überspannt, bleibt erfolglos.

**Lärmrechtliche Ausnahme aufgehoben**

# Das neue Prüfprogramm in drei Stufen

VOSER RECHTSANWÄLTE

BAUBEWILLIGUNG · ART. 22 USG

1

## Abs. 1 – IGW einhalten, soweit verhältnismässig

Zuerst optimieren: Stellung, Grundriss, Abschirmung, bauliche Massnahmen am Gebäude.

Grundsatz

2

## Abs. 2 – IGW nicht einhaltbar: Katalog statt Abwägung

lit. a: einer von drei Wegen je Wohneinheit und lit. b: verschärfter baulicher Mindestschutz – ohne Ausnahmebewilligung.

Neu

3

## Abs. 3 – Ausnahme vom Katalog

Nur bei Fluglärm oder für höchstens 10 % der Wohneinheiten grosser Überbauungen; überwiegendes Interesse und Zustimmung des Kantons (Art. 31 Abs. 2 LSV).

Ausnahme

# Was die Revision behebt – und was bleibt

VOSER RECHTSANWÄLTE

BILANZ

| Problem der bisherigen Praxis | Seit 1. April 2026 | Status |
|---|---|---|
| Jedes Fenster muss die IGW einhalten («Niederlenz») | Ein ruhiges Fenster oder die Hälfte der Räume genügt | **behoben** |
| Ausnahme nur über offene Interessenabwägung | Abschliessender Katalog, keine Abwägung | **behoben** |
| Moderate Überschreitung plus Nachweislücke stoppt ein Grossprojekt (Bederstrasse) | Erfüllter Katalogweg genügt – ohne Interessenabwägung | **weitgehend** |
| Kantonale Zustimmung zu jeder Ausnahme | Bund: nur noch bei Art. 31 Abs. 2 LSV – AG hält an Prüfung fest | **teilweise** |
| Nachweis aller verhältnismässigen Massnahmen | Bleibt Voraussetzung nach Art. 22 Abs. 1 USG | **bleibt** |

**Die Hürde der offenen Abwägung fällt weg – die Pflicht zur dokumentierten Optimierung nicht.**

# Drei Bewilligungswege – einer genügt

VOSER RECHTSANWÄLTE

ART. 22 ABS. 2 LIT. A USG · «RUHIG» = IGW AM FENSTER EINGEHALTEN

WEG 1

## Kontrollierte Wohnraumlüftung

Pflicht in jedem Fall – dazu entweder ein Kühlsystem oder ein Raum mit ruhigem Fenster.

*Typisch: allseitig belastet, Fluglärm*

WEG 2

## Die Hälfte der Räume

Mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume hat ein ruhiges Fenster; bei ungerader Zahl wird aufgerundet.

*Typisch: einseitig belastete Lage*

WEG 3

## Fenster plus Aussenraum

Ein Raum mit ruhigem Fenster und ein privat nutzbarer Aussenraum, auf dessen ganzer Fläche die IGW eingehalten sind.

*Typisch: Hofseite mit Loggia*

**Immer auch lit. b:** baulichen Mindestschutz (SIA 181) angemessen verschärfen

# Alt und neu: der Weg zur Bewilligung

VOSER RECHTSANWÄLTE

VERGLEICH

## BIS 31. MÄRZ 2026

SCHRITT 1 · ART. 31 ABS. 1 LSV

**IGW an jedem Fenster einhalten: Räume drehen, abschirmen**

SCHRITT 2 · ART. 31 ABS. 2 LSV

**Ausnahmebewilligung**

Überwiegendes Interesse belegen, offene Interessenabwägung, Zustimmung des Kantons

**Ergebnis:** Ermessen der Behörde – Ausgang offen

## SEIT 1. APRIL 2026

SCHRITT 1 · ART. 22 ABS. 1 USG

**IGW einhalten, soweit verhältnismässig – Optimierung belegen**

bleibt

SCHRITT 2 · ART. 22 ABS. 2 USG

**Abschliessender Katalog – ein Weg genügt**

Weg 1 · Lüftung | Weg 2 · Hälfte | Weg 3 · Aussenraum

**+ lit. b: baulicher Schallschutz verschärft**

**Ergebnis:** Rechtsanspruch auf Bewilligung

Ausnahme nach Art. 22 Abs. 3 USG / Art. 31 Abs. 2 LSV nur noch bei Fluglärm oder für höchstens 10 % der Wohneinheiten grosser Überbauungen.

# Was gilt für hängige Verfahren?

ÜBERGANGSRECHT & VOLLZUG

## Intertemporales Recht

Keine besonderen Übergangsbestimmungen – es gelten die allgemeinen Grundsätze.

Baubewilligung: massgeblich ist grundsätzlich das Recht im Zeitpunkt des Entscheids, nicht der Eingabe.

Rechtsmittelverfahren: neues, milderes Recht ist nach der Praxis des Bundesgerichts anwendbar.

**Folge: hängige Projekte auf Art. 22 Abs. 2 USG prüfen**

## Vollzug

Bundesrechtlich ist die kantonale Zustimmung bei überschrittenen IGW gestrichen – ausser für Ausnahmen nach Art. 31 Abs. 2 LSV.

Der Aargau hält per Übergangsregelung an seiner Prüfung fest und will sie im EG UWR verankern – Anhörung bis 18. Dezember 2026.

Kantonale Vollzugshilfen beachten, z. B. Cercle Bruit zu Art. 22 Abs. 1 USG.

VOSER
RECHTSANWÄLTE

# Vom Einzelfall zum Katalog.

Art. 22 USG ersetzt die Interessenabwägung durch klare Bewilligungswege. Das schafft Rechtssicherheit für die Innenentwicklung – die Detailfragen klären nun Vollzug und Gerichte.

# MLaw Jacqueline Alf



**Tätigkeitsgebiet: Gesamtes Bau- und Immobilienrecht**

- Öffentliches Baurecht
- Raumplanungsrecht
- Umweltrecht
- Natur- und Heimatschutzrecht
- Immobilienrecht
- Lärmschutzrecht
- Strassenbau- und Strassenverkehrsrecht
- Plangenehmigungsverfahren/Infrastrukturprojekte
- Staats- und Verwaltungsrecht
- Enteignungsrecht

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**



VOSER
RECHTSANWÄLTE

# RPG 2 – Neue Regeln für das Bauen ausserhalb der Bauzone und weitere Neuerungen

**Veranstaltung Fachbereich Bau- und Immobilienrecht**
**5. November 2026, Druckerei BT-Hochhaus**

**MLaw Dominik Greder / MLaw Remo Di Marco**

# RPG Revision – Quo vadis?

**1972 / 1979**

**RPG tritt in Kraft:**
1972: Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet

**2014**

**RPG 1:**
Siedlungsentwicklung nach innen, kleinere Bauzonen

**29.9.2023**

**RPG 2:**
Trennungsgrundsatz schärfen

**1.1.2026**

**Teil 1 in Kraft:**
Verjährung, Solar an Fassaden

**1.7.2026**

**Teil 2 in Kraft:**
Stabilisierung, Vollzug, Abbruchprämie, Gebietsansatz

**bis 1.7.2031**

Kantone verankern ihre Stabilisierungsstrategie im Richtplan

## Praktische Bedeutung von RPG 2:

- Altrechtliche / illegale Bauten ausserhalb der Bauzone
- mutmasslich verschärfte Vollzugspraxis
- PV-Anlagen (v.a. an Fassaden)

# p.m. Bestandesschutz ausserhalb der Bauzone (Art. 24c RPG)

Wurde die Baute vor der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet (Stichtag: 1. Juli 1972) rechtmässig erstellt?

**Ja, rechtmässig erstellt ➜ (erweiterter) Bestandesschutz nach Art. 24c RPG**

Folge: Darf bestehen bleiben, mit Bewilligung sind auch Umbau, massvolle Erweiterung und Wiederaufbau möglich.

**Nein, nicht rechtmässig erstellt ➜ rechtswidrig Verjährung eingetreten?**

Seit dem 1. Januar 2026 gilt neu eine Verjährungsfrist für rechtswidrige Bauten ausserhalb der Bauzonen von **30 Jahren**.

# Verjährung: Die neue Verjährungsfrist für rechtswidrige Bauten ausserhalb der Bauzone

**1981**

## BGE 107 Ia 121

Innerhalb der Bauzone verwirkt der Anspruch auf Wiederherstellung grundsätzlich nach 30 Jahren.

**2021**

## BGE 147 II 309

Ausserhalb der Bauzonen gilt keine 30-Jahres-Grenze: Auch bei sehr alten Bauten kann der Rückbau verfügt werden. Das Urteil löst heftige politische Reaktionen aus.

**2026**

## Art. 25 Abs. 5 RPG

Das Parlament hält klärend fest: Der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (=Rückbau) verjährt nach 30 Jahren – innerhalb und ausserhalb der Bauzonen.

## Art. 25 Abs. 5 RPG (in Kraft seit 01.01.2026):

*«Der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands* ***verjährt nach 30 Jahren****.*

*Die Frist ist gewahrt, wenn die zuständige Behörde vor Ablauf der Frist* ***erstmals einschreitet****.*

*Keine Verjährung tritt ein, wenn* ***Polizeigüter****, insbesondere die öffentliche Ordnung, Ruhe, Sicherheit oder Gesundheit, gefährdet sind.»*

# Verjährung: Eckpunkte und Beispiele

## Frist

Die Frist läuft nach bisheriger Praxis ab Fertigstellung der Baute und ist gewahrt, sobald die Behörde erstmals einschreitet.

## Ausnahme

Keine Verjährung, wenn Polizeigüter gefährdet sind (Ordnung, Ruhe, Sicherheit, Gesundheit) ➜ Auslegung offen

## Duldung

Sofern die Verjährung eingetreten ist, wird die Baute lediglich geduldet. Heisst: kein Umbau, keine Erweiterung, kein Wiederaufbau.

Achtung: Starke Eingriffe in Substanz können dazu führen, dass der «Verjährungsschutz» verloren geht (Fall Kallern AG).

## Beispiele (ausserhalb der Bauzone):

- Gartenhaus vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig (mit Baubewilligung) erstellt ➜ (erweiterter) Bestandesschutz nach Art. 24c RPG
- Gartenhaus im Jahre 1990 ohne Baubewilligung erstellt ➜ verjährt. Folge: Der Zustand wird geduldet. Es kann kein Rückbau mehr verfügt werden, jedoch sind Umbau und Erweiterung nicht möglich, lediglich Unterhalt.
- Gartenhaus 2010 ohne Baubewilligung erstellt ➜ keine Verjährung. Folge: Rückbau droht, sofern nicht nachträglich bewilligungsfähig.
- Fall Kallern (AG): 1C_364/2024 vom 8. Oktober 2025

# Rechtswidrige Bauten: Der Vollzug wird schärfer (Art. 25 RPG)

## – Art. 25 Kantonale Zuständigkeiten

[1] Die Kantone ordnen Zuständigkeiten und Verfahren.

[1bis] Sie legen für alle Verfahren zur Errichtung, Änderung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen Fristen und deren Wirkungen fest.[111]

[2] Die zuständige kantonale Behörde entscheidet bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann.[112]

[3] Sie stellt sicher, dass unbewilligte Nutzungen innert nützlicher Frist festgestellt und anschliessend sofort untersagt und unterbunden werden; Rückbauten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sind ohne Verzug anzuordnen und zu vollziehen.[113]

[4] Nur die zuständige kantonale Behörde kann gültig den ausnahmsweisen Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes beschliessen.[114]

# Stabilisierungsziel: +2 %

Art. 1 Abs. 2, Art. 8d und Art. 38b RPG; Art. 25a–25g RPV

- **Ziel:** Zahl der Gebäude und versiegelte Fläche ausserhalb der Bauzonen höchstens 2 % über dem Stand vom 29. September 2023
- **Bilanz:** Der Kanton erfasst jedes neue und jedes abgebrochene Gebäude sowie neue Versiegelungen
- **Richtplan:** Bis 1. Juli 2031 legt jeder Kanton seine Stabilisierungsstrategie fest
- **Kompensation:** Wird das Ziel verfehlt, gibt es ein neues Gebäude nur gegen einen Abbruch (➜ Moratorium)

# Abbruchprämie

Art. 5a RPG; Art. 43d und Art. 43e RPV

- Vergütet werden die Abbruchkosten (Schätzung ARE: im Schnitt CHF 20'000–30'000 pro Abbruch)
- Prämie wird ausgerichtet bei Abbruch ohne Ersatzneubau; bei Landwirtschaft und Tourismus auch mit Ersatzneubau
- Aargau**:** Kanton und Gemeinden sollen je hälftig zahlen (Vorschlag Regierungsrat, geschätzt CHF 1.2 Mio. pro Jahr); Inkrafttreten der kantonalen Regeln voraussichtlich Mitte 2027

# PV-Anlagen: Neu auch an Fassaden bewilligungsfrei (meldepflichtig)

**Art. 18*a*[68] Solaranlagen und energetische Sanierungen[69]**

[1] In Bau- und in Landwirtschaftszonen bedürfen auf Dächern oder an Fassaden genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung nach Artikel 22 Absatz 1.[70] Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden.

[2] Das kantonale Recht kann:

a.[71] bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festlegen, in denen auch andere Solaranlagen und energetische Sanierungen ohne Baubewilligung zulässig sind;

b. in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht vorsehen.

## Regelung an Schrägdächern (Art. 32a Abs. 1 RPV) ist bekannt:

- Dachfläche höchsten 20cm im rechten Winkel
- Von oben nicht über Dachfläche
- Stand der Technik / reflexionsarm
- Kompakt angeordnet

## Flachdächer (Art. 32a Abs. 1 bis RPV)

- Oberkante Dachrand max. 1m überragen
- Rückversatz (45°-Regel)
- Stand der Technik / reflexionsarm

# Voraussetzungen PV-Anlage an Fassaden

## – Art. 32*a*bis 33 Bewilligungsfreie Solaranlagen an Fassaden

(Art. 18*a* RPG)

1 Solaranlagen an einer Fassade gelten als genügend angepasst, wenn sie mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

a. Sie sind als eine zusammenhängende kompakte rechteckige Fläche oder als mehrere sich gleichmässig wiederholende rechteckige Flächen angeordnet.

b. Sie ersetzen bisher einheitlich gestaltete Fassadenelemente oder Bauteile einheitlich.

c. Sie decken Giebelflächen von Schrägdächern vollständig ab.

d. Sie weisen eine möglichst ähnliche Farbgebung wie nicht mit Solarmodulen abgedeckte anschliessende Fassadenflächen auf.

e. Sie befinden sich in einer Arbeitszone.

f. Sie liegen im Geltungsbereich von gebietsbezogenen, Bauzonen betreffenden, kantonalen oder kommunalen Gestaltungsvorschriften zu Solaranlagen an Fassaden und entsprechen diesen.

g. Sie erfüllen eine entsprechende Voraussetzung, die im kantonalen Recht für Solaranlagen an Fassaden innerhalb von Bauzonen vorgesehen ist.

**Genügend angepasst wenn:**

- Kompakte rechteckige Fläche
- Einheitlich gestaltete Fassadenelemente/ Bauteile
- Giebelflächen von Schrägdächern
- Ähnliche Farbgebung
- In Arbeitszone
- Halten kommunale/kantonale Gestaltungsvorschriften ein
- weitere kantonale Voraussetzung in Bauzonen

**...und wenn:**

# es gibt aber noch weitere Vorgaben…

**.. und:**

- Keine Überdeckung Gliederungs- und Schmuckelemnte
- Nicht über Fassdenkante hinaus
- Max. 20 cm Abstand zur Fassade / parallel
- Einheitliche Farbgebung / Materialisierung
- Stand Technik / reflexionsarm
- Weitergehende kant. Einpassungsanforderung

[2] Soweit das kantonale Recht nichts anderes vorsieht, müssen sie zusätzlich folgende Voraussetzungen erfüllen:

a. Sie überdecken vorhandene Gliederungs- oder Schmuckelemente nicht.

b. Sie ragen von vorne betrachtet nicht über die Fassadenkanten hinaus.

c. Sie sind in einem maximalen Abstand von 20 cm zur Fassade und parallel zu dieser angeordnet.

d. Sie sind in einheitlicher Farbgebung und Materialisierung sowie nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt.

[3] Allfällige weitergehende Einpassungsanforderungen von gebietsbezogenen kantonalen oder kommunalen Gestaltungsvorschriften müssen eingehalten werden, es sei denn, die Nutzung der Sonnenenergie wird dadurch übermässig eingeschränkt.

[4] Das Meldeverfahren richtet sich sinngemäss nach Artikel 32*a* Absatz 3.

# Kantonale Vorgaben? Am Beispiel des Kantons Aargau

**§ 49a *** Solaranlagen (Art. 18a RPG[29], Art. 32a und 32a$^{bis}$ RPV[30]) *

1 Solaranlagen auf Gebäuden in Industrie-, Arbeits- und Gewerbezonen sind baubewilligungsfrei, auch wenn sie auf Schrägdächern bei paralleler Anordnung zur Dachfläche diese im rechten Winkel um mehr als 20 cm und auf Flachdächern die Dachrandkante um mehr als 1 m überragen. Die übrigen Voraussetzungen der Bundesgesetzgebung an die genügende Anpassung gelten unverändert. *

2 Solaranlagen auf oder an Gebäuden unter Substanzschutz oder in Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild, namentlich Weilerzonen mit Ortsbild von nationaler Bedeutung, Dorf-, Altstadt- oder Kernzonen, bedürfen einer Baubewilligung. *

3 Die Bauherrschaft meldet ihr Vorhaben dem Gemeinderat über die kantonale Plattform[31]. Bei Baubewilligungspflicht hat diese Meldung zusätzlich zur Einreichung des Baugesuchs zu erfolgen. *

4 … *

# Was heisst RPG 2 für Sie?

### Eigentümer ausserhalb der Bauzonen

- Bestand prüfen und dokumentieren.
- Mit mehr Kontrollen rechnen.
- Verjährung schützt – legalisiert aber nicht.
- Abbruchprämie möglich.

### Bauherren und Investoren

- PV Anlagen: an Fassaden einfacher möglich.
- Kauf: Rechtmässigkeit von Bauten ausserhalb der Bauzonen prüfen.

### Gemeinden

- Vollzugspflichten verschärft – keine Duldung mehr.
- Mitfinanzierung der Abbruchprämie (Aargau: je hälftig geplant).
- PV-Anlagen an Fassaden im Meldeverfahren.

## MLaw Dominik Greder



**Tätigkeitsgebiet: Gesamtes Bau- und Immobilienrecht**

- Öffentliches Baurecht
- Privates Baurecht (Kauf-, Werkvertrags-, GU/TU-Verträge, Bauhandwerkerpfandrechte, etc.)
- Raumplanungs-, Umwelt- und Enteignungsrecht
- Natur-, Denkmal und Heimatschutzrecht
- Plangenehmigungsverfahren und Infrastrukturprojekte
- Energie- und Stromrecht
- Submissionsrecht
- Mietrecht (nur Vermietervertretung)

## MLaw Remo Di Marco



**Tätigkeitsgebiet: Gesamtes Bau- und Immobilienrecht**

- Privates Baurecht (GU/TU-Verträge, Werkverträge, Planerverträge, Projektentwicklung, Bauhandwerkerpfandrechte etc.)
- Öffentliches Baurecht
- Immobilientransaktionen
- Immobilienrecht (Stockwerkeigentum, Mietrecht)
- Raumplanungs-, Umwelt- und Enteignungsrecht
- Natur-, Denkmal- und Heimatschutzrecht
- Allgemeines Vertragsrecht



VOSER
RECHTSANWÄLTE

# Revision des kauf- und werkvertraglichen Gewährleistungsrechts

**Dr. Thomas Röthlisberger und Dr. Lukas Breunig-Hollinger**
Fachanwälte SAV Bau- und Immobilienrecht

# Revision des kauf- und werkvertraglichen Gewährleistungsrechts

- Am **1. Januar 2026** in Kraft getreten
- Partielle Revision der kauf- und werkvertraglichen Bestimmungen zum Gewährleistungsrecht im Obligationenrecht
- **Im Kaufvertragsrecht**
  - Neue Mängelrügefrist von 60 Tagen beim Kauf einer beweglicher Sache, die bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden ist (Baustoffe)
  - Neue Mängelrügefrist von 60 Tagen beim Grundstückkauf
  - Neues Nachbesserungsrecht des Käufers bei Neubauten
  - Zwingende 5-jährige Gewährleistungsfrist beim Grundstückkauf

# Revision des kauf- und werkvertraglichen Gewährleistungsrechts

- **Im Werkvertragsrecht**
  - Neue Mängelrügefrist von 60 Tagen bei einem unbeweglichen Werk
  - Neue Mängelrügefrist von 60 Tagen bei Mängeln eines beweglichen Werks, das bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden ist
  - Zwingendes Nachbesserungsrecht bei Bauten (Wegbedingung unzulässig)
  - Zwingende 5-jährige Gewährleistungsfrist bei unbeweglichen Werken
- **Übergangsrecht**
  - Geltung für alle Kauf- und Werkverträge, die ab dem 1. Januar 2026 abgeschlossen worden sind
  - Nicht jedoch für Verträge, die vor diesem Datum abgeschlossen wurden

# Praxisbeispiel zur Mängelrüge beim Kauf von Baustoffen

- Bodenleger bestellt am 3. März 2026 Keramikplatten für einen Innenausbau in einem Einfamilienhaus
- Die Platten haben bereits bei der Anlieferung am 21. April 2026 gut erkennbare Risse und abgebrochene Ecken und Kanten
- Der Bodenleger rügt die Mängel nach 58 Tagen seit der Anlieferung
- Hat der Bodenleger rechtzeitig gerügt?



# Praxisbeispiel zur Mängelrüge beim Kauf von Baustoffen

- Vorliegend Kauf einer beweglichen Sache (Keramikplatten)
- Prüf- und Rügeobliegenheiten für bewegliche Sachen nach Art. 201 Abs. 1 und 2 OR gelten unverändert (Kaufsache nach Ablieferung unverzüglich prüfen und danach erkennbare Mängel sofort rügen, d.h. nach Rechtsprechung ca. innert Wochenfrist nach Prüfung)
- **Verwirkung der Mängelrechte bei nicht fristgerechter Mängelrüge**
- Menge der Plattenlieferung vorliegend überschaubar, kurze Prüffrist
- Welche **Rügefrist** gilt danach? **7 oder 60 Tage**?

# Praxisbeispiel zur Mängelrüge beim Kauf von Baustoffen

- Neuer Art. 201 Abs. 4 OR: «*Soweit Mängel einer Sache, **die bestimmungs-gemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden ist**, die Mangelhaftigkeit des Werks verursacht haben, sind diese innert 60 Tagen anzuzeigen.*»
- Keramikplatten sind bei der Ablieferung noch nicht in ein unbewegliches Werk integriert. **Empfehlung: Erkennbare Mängel weiterhin sofort nach Ablieferung von Baustoffen rügen.** 58 Tage nach Ablieferung sind vorliegend zu spät.
- 60-tägige Rügefrist jedoch für Mängel an Baustoffen, die trotz übungsgemässer Untersuchung erst nach der Integration in das unbewegliche Werk (vorliegend nach der Verlegung der Platten im Haus) erkennbar waren (insbesondere verdeckte Mängel)

# Verjährung: Grundlagen

- Grundstück-Kaufvertrag: neuer Art. 219a Abs. 2 OR:

  «Der Käufer eines Grundstücks mit einer Baute, die noch zu errichten ist *oder weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet wurde*, kann auch unentgeltliche Verbesserung verlangen. Dieser Anspruch untersteht den Bestimmungen über den Werkvertrag.

- Neuer Art. 219a Abs. 3 OR:

  «Die Ansprüche des Käufers wegen Mängeln des Grundstücks verjähren mit Ablauf von fünf *Jahren nach dem Erwerb des Eigentums*. Die Verjährungsfrist kann nicht zu Lasten des Käufers abgeändert werden.»

# Verjährung: Beispiel

- Die Generalbau AG realisiert als Bauherrin eine Überbauung in Baden. Die Wohnungen sind per 1. Januar 2026 fertiggestellt und werden auf dieses Datum den Käufern übergeben. Eine 4.5-Zimmer-Wohnung erweist sich aber als schwer verkäuflich.
- Nach 1,5 Jahren kann die Generalbau AG Hans Muster als Käufer der 4.5-Zimmer-Wohnung gewinnen. Hans Muster kauft die Wohnung mit Nutzen-/Schadenantritt per 1. Juli 2027.

- -> wie lange haftet die Generalbau AG für Gewährleistungsansprüche von Hans Muster?

# Verjährung: Beispiel

- Vorheriges Beispiel stellt die Frage nach der Verjährung. Wann tritt die Verjährung der Gewährleistungsansprüche ein?
- Art. 219a Abs. 3 OR: «Die Ansprüche des Käufers wegen Mängeln des Grundstücks verjähren mit Ablauf von fünf Jahren *nach dem Erwerb des Eigentums*. (…)»
- Hier also 1. Juli 2032 (Erwerb per 1. Juli 2027)
- Das sind 6,5 Jahre nach Abnahme des Bauwerks!

# Verjährung: Beispiel

- Hans Muster rügt gegenüber der Verkäuferin Generalbau AG am 1. Februar 2032 plötzlich aufgetretene Risse an den Wänden seiner Wohnung. Es stellt sich heraus, dass die Risse auf mangelhafte Arbeiten des Gipsers Gipsertraum GmbH zurückzuführen sind.
- Die Arbeiten der Gipsertraum GmbH waren spätestens mit der Fertigstellung der Wohnungen per 1. Januar 2026 abgeschlossen (mutmasslich früher).
- Die Gewährleistungsrechte der Generalbau AG gegenüber der Gipsertraum GmbH aus deren Werkvertrag sind spätestens am 1. Januar 2031 verjährt (5 Jahre ab Abnahme, Art. 371 OR)

# Verjährung: Beispiel

- Die Ansprüche von Hans Muster gegenüber der Generalbau AG sind noch nicht verjährt. Die Generalbau AG muss die Risse nachbessern lassen.

- Sie kann dafür aber nicht mehr auf die Gipsertraum GmbH zurückgreifen.

# Verjährung: Beispiel

- Art. 219a Abs. 2 OR («*weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet*») schafft zusammen mit Art. 219a Abs. 3 OR («fünf Jahre ab Erwerb des Eigentums») eine **Regresslücke**, die Verkäufer neuer Wohneinheiten beachten müssen:

- Verkäufer haften für Mängel im Extremfall bis zu sieben Jahre ab Abnahme der Wohnungen, können aber nur fünf Jahre auf Unternehmer greifen.

## Dr. Thomas Röthlisberger



**Tätigkeitsgebiet: Privates Bau- und Immobilienrecht**

- Werkvertrags- und Kaufrecht
- Planer- und Architektenverträge
- Mietrecht
- Sachenrecht und Stockwerkeigentum
- Haftpflicht- und Versicherungsrecht
- Geldwäschereibekämpfung

## Dr. Lukas Breunig-Hollinger



**Tätigkeitsgebiet: Gesamtes Bau- und Immobilienrecht**

- Bau- und Planungsrecht
- Enteignungsrecht
- Umweltrecht
- Sachenrecht und Stockwerkeigentum
- Mietrecht
- Werkvertrags- und Kaufrecht
- Planer- und Architektenverträge



VOSER
RECHTSANWÄLTE

# Revision Bauhandwerkerpfandrecht

**MLaw Artan Xhemajli**

# Das Bauhandwerkerpfandrecht

## Wer?

Handwerker und Unternehmer – ausdrücklich auch Subunternehmer

Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB

## Worauf?

Auf das Baugrundstück – auch ohne Vertrag mit dem Eigentümer

BGE 95 II 87 E. 2

## Bis wann?

Eintrag im Grundbuch spätestens 4 Monate nach Vollendung der Arbeit («letzter Hammerschlag»)

Art. 839 Abs. 2 ZGB

## Wie?

Vorläufige Eintragung (summarisch), dann Klage auf definitive Eintragung

Art. 961 ZGB; Art. 249 lit. d Ziff. 5 ZPO

**Kein Verzicht im Voraus:** Eine Klausel «Der Unternehmer verzichtet auf das Bauhandwerkerpfandrecht» ist unwirksam (Art. 837 Abs. 3 ZGB).

# Das Bauhandwerkerpfandrecht – hinreichende Sicherheit

- 3. Handwerker und Unternehmer
- a. Eintragung
- **Art. 839**[678]

[1] Das Pfandrecht der Handwerker und Unternehmer kann von dem Zeitpunkte an, da sie sich zur Arbeitsleistung verpflichtet haben, in das Grundbuch eingetragen werden.

[2] Die Eintragung hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen.

[3] Sie darf nur erfolgen, wenn die Pfandsumme vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist, und kann nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung zuzüglich Verzugszinse für die Dauer von zehn Jahren hinreichende Sicherheit leistet.[679]

[4] Handelt es sich beim Grundstück unbestrittenermassen um Verwaltungsvermögen und ergibt sich die Schuldpflicht des Eigentümers nicht aus vertraglichen Verpflichtungen, so haftet er den Handwerkern oder Unternehmern für die anerkannten oder gerichtlich festgestellten Forderungen nach den Bestimmungen über die einfache Bürgschaft, sofern die Forderung ihm gegenüber spätestens vier Monate nach Vollendung der Arbeit schriftlich unter Hinweis auf die gesetzliche Bürgschaft geltend gemacht worden war.

[5] Ist strittig, ob es sich um ein Grundstück im Verwaltungsvermögen handelt, so kann der Handwerker oder Unternehmer bis spätestens vier Monate nach der Vollendung seiner Arbeit eine vorläufige Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch verlangen.

[6] Steht aufgrund eines Urteils fest, dass das Grundstück zum Verwaltungsvermögen gehört, so ist die vorläufige Eintragung des Pfandrechts zu löschen. An seine Stelle tritt die gesetzliche Bürgschaft, sofern die Voraussetzungen nach Absatz 4 erfüllt sind. Die Frist gilt mit der vorläufigen Eintragung des Pfandrechts als gewahrt.

---

[678] Fassung gemäss Ziff. I 1 des BG vom 11. Dez. 2009 (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht), in Kraft seit 1. Jan. 2012 (AS **2011** 4637; BBl **2007** 5283).

[679] Fassung gemäss Ziff. II des BG vom 20. Dez. 2024 (Baumängel), in Kraft seit 1. Jan. 2026 (AS **2025** 270; BBl **2022** 2743).

# Neu seit 1. Januar 2026: Die Ersatzsicherheit wird berechenbar

**NEU SEIT 1. Januar 2026**

*«… und kann nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung zuzüglich Verzugszinse für die Dauer von zehn Jahren hinreichende Sicherheit leistet.»*

**Betrag im Voraus bestimmbar – Bankgarantie oder Hinterlegung werden praktikabel**

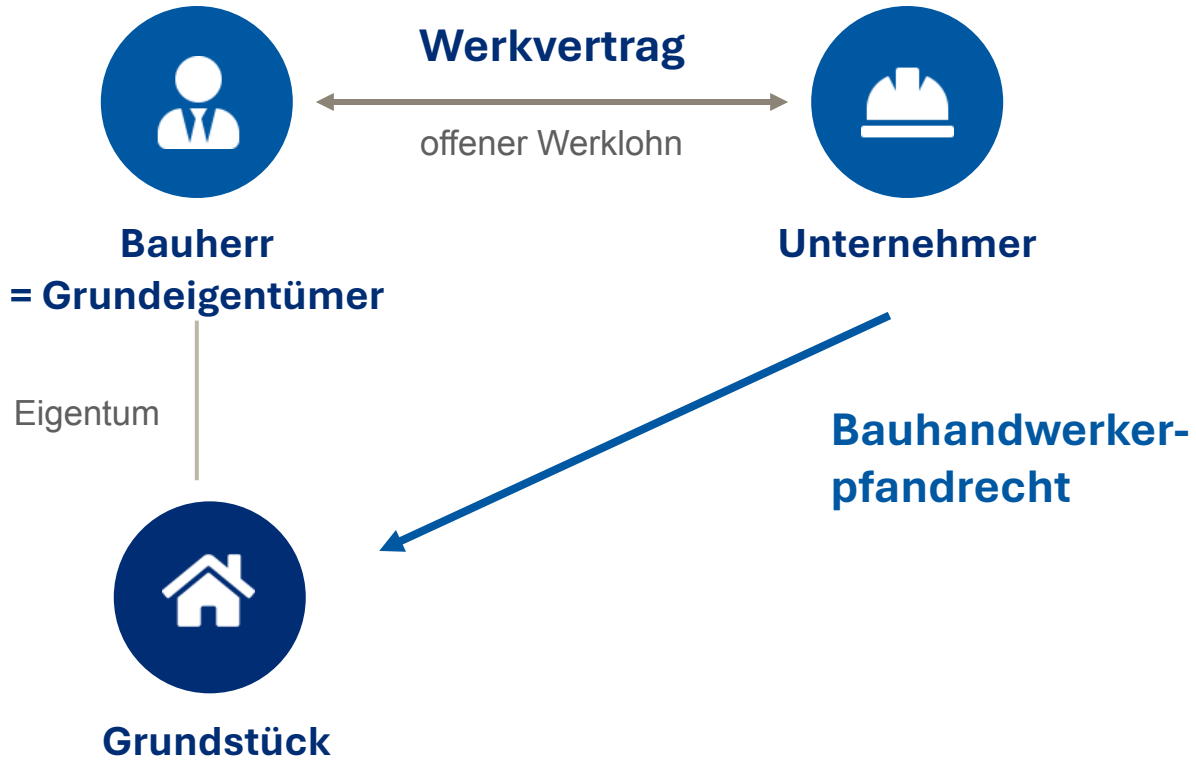
## Rechenbeispiel

| | |
|---|---|
| Forderung | **CHF 100'000** |
| + 5 % Verzugszins × 10 J. | **CHF 50'000** |

= Ersatzsicherheit

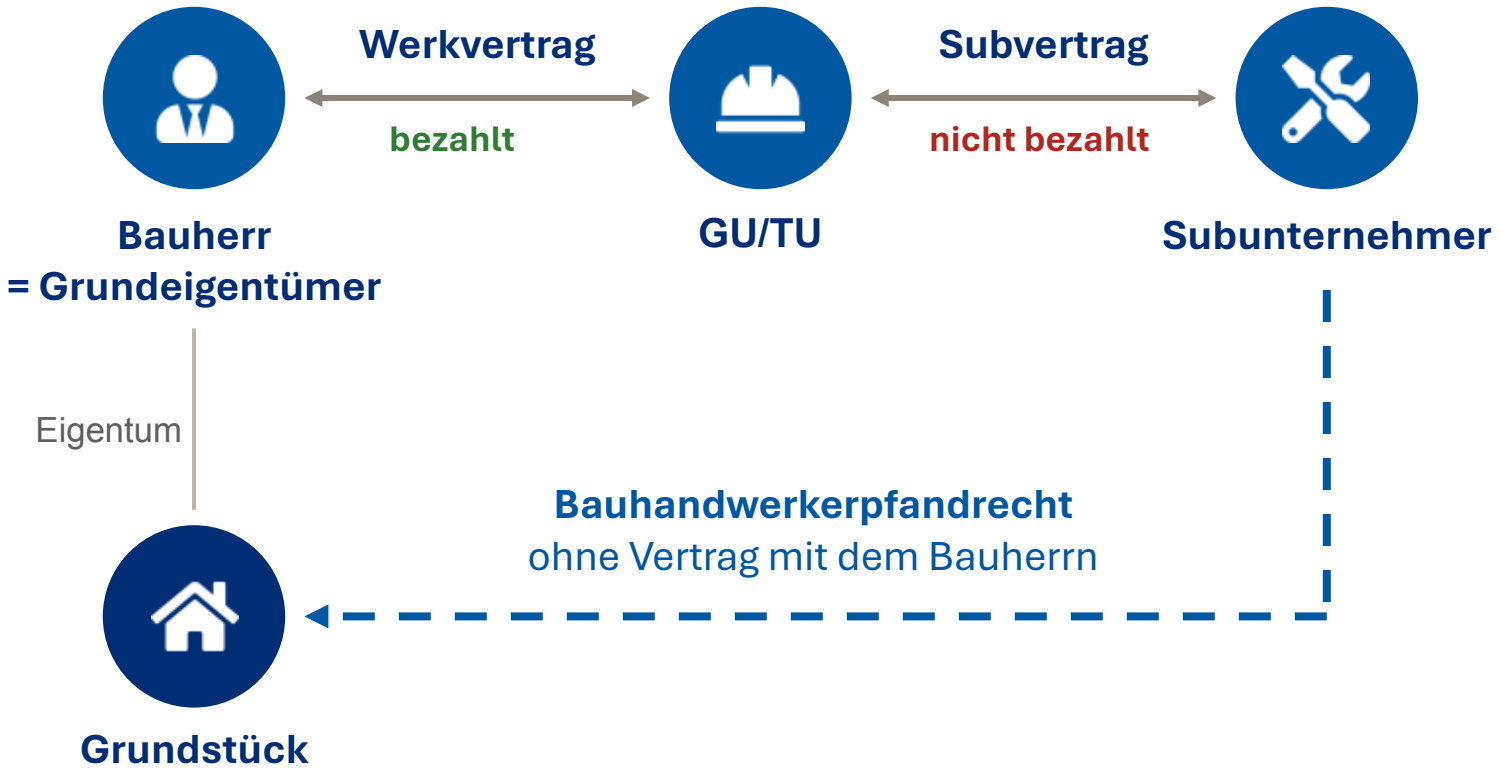
**CHF 150'000**

# Variante 1: Zwei-Parteien-Verhältnis




**Der Bauherr riskiert nur, was er ohnehin schuldet.**

# Variante 2: Drei-Parteien-Verhältnis (Subunternehmer)




**Anspruch ohne Vertrag**

Schuldner des Subunternehmers ist der GU – das Grundstück haftet trotzdem.

Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB

**Doppelzahlungsrisiko**

Das Pfandrecht besteht auch, wenn der Bauherr den GU voll bezahlt hat.

# Was heisst das für die Praxis?

| | |
|---|---|
| **Vor dem Vertrag** | – Vertragspartner (Handwerker / GU / TU) prüfen |
| **Im Vertrag mit dem GU** | – GU soll Subunternehmer offenlegen<br>- Recht auf Direktzahlung an die Subunternehmer<br>– Pflicht zur Leistung hinreichender Sicherheit und Schadloshaltung durch GU<br>– Sicherheiten vom GU: eine Zahlungs- oder Erfüllungsgarantie, ein Rückbehalt |
| **Während des Baus** | – Warnsignale ernst nehmen |
| **Wenn trotzdem Pfandrecht angemeldet wird** | – Den GU zur Ablösung (hinreichende Sicherheit) auffordern<br>- Dem GU den Streit verkünden (Art. 78 ZPO) |

# Fazit

1

**Neu ablösbar**

Ersatzsicherheit = Forderung + 10 Jahre Verzugszins. Das Pfandrecht lässt sich mit einer Bankgarantie oder Hinterlegung abwenden.

2

**Zwei Parteien: kalkulierbar**

Der Bauherr haftet mit dem Grundstück für das, was er ohnehin schuldet.

3

**Drei Parteien: Risiko bleibt**

Das Doppelzahlungsrisiko ist unverändert

**Das Doppelzahlungsrisiko löst man nicht im Prozess, sondern im Vertrag.**

# MLaw Artan Xhemajli



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Tätigkeitsgebiet: Gesamtes Bau- und Immobilienrecht**

- Privates Baurecht
- Immobilienrecht (Stockwerkeigentum, Mietrecht)
- Bau- und Raumplanungsrecht
- Öffentliches Baurecht
- Enteignungsrecht
- Mietrecht
- Schuldbetreibungs- und Konkursrecht



VOSER
RECHTSANWÄLTE

# Revision des Geldwäschereigesetzes (GwG)

## Was es ab dem 1. Oktober 2026 für «Berater» zu beachten gilt.

**MLaw Gregor Jordi**

# Wer ist Berater?

**Art. 2 Abs. 3$^{bis}$:**

Als Beraterinnen und Berater gelten natürliche und juristische Personen, die für Dritte **berufsmässig** bei finanziellen Transaktionen einschliesslich der Mittelbeschaffung im Zusammenhang mit folgenden konkreten **Rechtsvorgängen mitwirken**:

# Dem GwG unterstellte Tätigkeiten

Art. 2 Abs. 3$^{bis}$:

**a. Kauf und Verkauf von Grundstücken**

*z.B. Formulierung Kaufvertrag, Beratung bei Planung oder Durchführung Immobilientransaktion, Mitwirkung Vorvertrag, Kauf und Verkauf von Anteilen an einer Immobiliengesellschaft*

# Dem GwG unterstellte Tätigkeiten

Art. 2 Abs. 3$^{bis}$:

**b.** **Gründung und Errichtung** von **nicht operativen Rechtseinheiten** mit Sitz in der Schweiz oder von Rechtseinheiten mit Sitz im Ausland;

*z.B. Erstellung Gründungsurkunde, Dienstleistungen, die auf die Gründung oder Errichtung gerichtet sind, Beratung zur Rechtsform, Erstellung Statuten, Verfassen, Abändern oder Prüfen von Gründungsdokumenten, Strukturierung Unternehmensgruppe*

# Dem GwG unterstellte Tätigkeiten

c. **Führung und Verwaltung** von **nicht operativen Rechtseinheiten**;

*z.B. Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Führung oder Verwaltung einer nicht operativen Gesellschaft, Vorbereitung in Bezug auf die Ernennung oder die Befugnisse von Organen, Neuordnung der Beteiligungen in einer Unternehmensgruppe, Buchführung*

d. **Einlagen und Ausschüttungen** von **nicht operativen Rechtseinheiten**;

*z.B. Dienstleistungen bzw. Unterstützung in Bezug auf die Finanzierung / Mitwirkung bei der Kreditaufnahme, Dienstleistungen für eine Kapitalerhöhung, Vornahme einer Ausschüttung*

# Dem GwG unterstellte Tätigkeiten

e. **Kauf und Verkauf von Rechtseinheiten**, sofern der Kauf oder Verkauf **durch eine nicht operative Rechtseinheit** erfolgt.

   *z.B. Planung oder Durchführung eines Verkaufs oder Kaufs, welches die Übertragung des Hauptanteils einer Gesellschaft ermöglicht, Umwandlung einer Gesellschaft, Fusionen / Spaltungen*

# Begriff «berufsmässig»

- Als berufsmässig gilt eine selbständige, auf dauernden Erwerb gerichtete, wirtschaftliche Tätigkeit (Art. 12f Abs. 1 GwV).
- Schwellenwerte (unwiderlegbare Vermutung):
  - **Bruttoerlös** von mehr als **CHF 50'000** aus der erfassten Tätigkeit
  - Beratung von mehr als **20 Kunden** oder mehr als **20 Rechtsvorgänge** pro Jahr
  - Beratung, die **Vermögenswerte Dritter** betrifft, welche zu einem beliebigen Zeitpunkt übersteigen **CHF 5 Mio.**
  - Beratung bei finanziellen Transaktionen mit **Gesamtvolumen** von mehr als **CHF 2 Mio.** pro Jahr

# Begriff «Mitwirkung»

**Art. 12d Geldwäschereiverordnung (GwV)**:

Die Mitwirkung nach Art. 2 Abs. $3^{bis}$ GwG umfasst die Beratung, die **kausal** zu einem **Rechtsvorgang im Zusammenhang mit einer finanziellen Transaktion** nach Art. 2 Abs. $3^{bis}$ Bst. a-e GwG beiträgt.

# Beispiele für mögliche «Berater»

- Makler
- Immobilienentwickler (z.B. Strukturierung von Transaktionen oder der Errichtung von Projektgesellschaften für Dritte)
- Steuerberater (z.B. Strukturierung von Immobilientransaktionen)
- Treuhänder (z.B. Verwaltung von Immobiliengesellschaften)
- Family Offices
- Revisoren
- Anwälte/Notare

# Dem GwG unterstellte Tätigkeiten - Ausnahmen

**Art. 2 Abs. 4$^{ter}$:**

a. Transaktionen im Zusammenhang mit Grundstücken und Rechtseinheiten infolge **Familien-, Ehe- und Ehegüterrecht, Erbrecht oder Schenkung** oder bei denen sich untereinander verbundene Personen gemäss Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a FINIG gegenüberstehen (Personen, die ausschliesslich Vermögenswerte von mit ihnen wirtschaftlich oder familiär verbundenen Personen verwalten);

***z.B. Erbteilung, Vermächtnisse***

# Dem GwG unterstellte Tätigkeiten - Ausnahmen

b. Übertragungen von Grundstücken und Rechtseinheiten mit **einem Wert unter fünf Millionen Franken**, **soweit der Kaufpreis ausschliesslich über dem Gesetz unterstellte Banken oder andere Finanzintermediäre** geleistet und empfangen wird;

c. Kauf von **selbst bewohnten Wohnliegenschaften** in der Schweiz oder Kauf von Wohnliegenschaften, die in der Schweiz als Ersatzliegenschaft im Sinne von Artikel 12 Absatz 3 Buchstabe e des Steuerharmonisierungsgesetzes vom 14. Dezember 1993 dienen;

# Dem GwG unterstellte Tätigkeiten - Ausnahmen

d. Übertragung von **landwirtschaftlichen Gewerben oder Grundstücken** gemäss dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 19914 über das bäuerliche Bodenrecht an Personen, die diese selbst bewirtschaften wollen;

e. Übertragung von Grundstücken zwecks **Güterzusammenlegung** und ähnlichen Vorgängen;

**f. Organtätigkeiten für operative Rechtseinheiten** sowie für gemeinnützige Stiftungen und für operativ tätige Vereine mit Sitz in der Schweiz;

g. Errichtung von **Stiftungen von Todes wegen**;

**h. reine Beurkundung** ohne akzessorische Beratungstätigkeit.

# Handlungsempfehlungen

- Bin ich dem GwG unterstellt?
  - Wirke ich bei einer der genannten Tätigkeit berufsmässig mit?
- Anschluss an eine Selbstregulierungsorganisation (SRO)?

# SRO

finma

Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA
Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA
Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari FINMA
Swiss Financial Market Supervisory Authority FINMA

## Liste der von der FINMA anerkannten Selbstregulierungsorganisationen (SRO)

| Name-Firma | Adresse | Tel. / Fax | E-Mail | Homepage |
|---|---|---|---|---|
| AOOS - Schweizerische Aktiengesellschaft für Aufsicht | Clausiusstrasse 50<br>8006 Zürich | +41 (44) 215 98 98 | info@aoos.ch | https://www.aoos.ch |
| ASSOCIATION ROMANDE DES INTERMEDIAIRES FINANCIERS (ARIF) | rue de Rive 8<br>1204 Genève | + 41 (22) 310 07 35<br>+41 (0)22 310 07 39 | info@arif.ch | https://www.arif.ch |
| PolyReg Allg. Selbstregulierungs-Verein | Florastrasse 44<br>8008 Zürich | +41 (43) 488 52 80<br>+41 (43) 499 80 56 | info@polyreg.ch | https://www.polyreg.ch |
| Schweizerischer Leasingverband (SRO SLV) | Rämistrasse 5<br>Postfach<br>8024 Zürich | +41 (0)44 250 49 90<br>+41 (0)44 250 49 99 | info@leasingverband.ch | https://www.leasingverband.ch |
| Selbstregulierungsorganisation des Schweiz. Anwaltsverbandes und des Schweizer Notarenverbandes (SRO SAV/SNV) | Spitalgasse 40<br>3011 Bern | +41 (31) 533 70 00<br>+41 (31) 533 70 08 | info@sro-sav-snv.ch | https://www.sro-sav-snv.ch |
| Selbstregulierungsorganisation des Schweizerischen Versicherungsverbandes (SRO-SVV) | Conrad-Ferdinand-Meyer-Strasse 14<br>Postfach<br>8022 Zürich | +41 (44) 208 28 78<br>+41 (44) 208 28 43 | christina.brugger@sro-svv.ch | http://www.sro-svv.ch |
| Selbstregulierungsorganisation Schweizer Verband der Investmentgesellschaften (SRO SVIG) | Grabenstrasse 25<br>6340 Baar | +41 (0)41 768 11 05 | a.vogel@svig.org | https://www.svig.org |
| SO-FIT Organisme de Surveillance pour Intermédiaires Financiers & Trustees | Rue Pedro-Meylan 2<br>1208 Genève | +41 (22) 700 73 20<br>+41 (22) 700 73 24 | info@so-fit.ch | http://so-fit.ch/ |
| SRO-Treuhand Suisse | Monbijoustrasse 20<br>3011 Bern | + 41 (31) 511 29 20<br>+41 (0)31 380 64 31 | info@sro-treuhandsuisse.ch | http://www.sro-treuhandsuisse.ch/ |
| VQF Verein zur Qualitätssicherung von Finanzdienstleistungen | General-Guisan-Strasse 6<br>6300 Zug | +41 (0)41 763 28 20 | info@vqf.ch | https://www.vqf.ch/de/ |

**Total der von der FINMA anerkannten Selbstregulierungsorganisationen (SRO): 10**

# Handlungsempfehlungen

- Bin ich dem GwG unterstellt?
  - Wirke ich bei einer der genannten Tätigkeit berufsmässig mit?
- Anschluss an eine Selbstregulierungsorganisation (SRO)?
- Neue Sorgfaltspflichten beachten:
  - Abhängig vom jeweiligen SRO-Reglement
  - Identifikations- und Feststellungspflichten
  - Dokumentationspflichten
  - Erhöhte Sorgfaltspflichten bei erhöhtem Risiko
  - Organisationspflichten
  - Meldepflichten

# Schlussfazit (Key Takeaways)

- Mehr Rechtssicherheit beim Bauen in lärmbelasteten Gebieten durch klare Katalogtatbestände; verhältnismässige Optimierungen grosszügig einplanen.
- PV-Anlagen sind neu an Fassaden zulässig.
- Es besteht eine 30-jährige Verjährungsfrist ausserhalb der Bauzone.
- Baustoffe bei Anlieferung (wie bisher) unverzüglich prüfen und erkennbare Mängel sofort (innert 7 Tagen) rügen.
- Bei Kaufverträgen über Neubauten verjähren Gewährleistungsansprüche im Extremfall erst sieben Jahre nach Werkabnahme.
- «Berater» sind neu auch dem GwG unterstellt.

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Die Folien sind in den nächsten Tagen online.

## SAVE THE DATE

**Fachbereich Wirtschaft- und Gesellschaftsrecht:**

**16. März 2027,** Druckerei, BT-Hochhaus

**Fachbereich Bau- und Immobilienrecht:**

**4. November 2027,** Druckerei, BT-Hochhaus

VOSER
RECHTSANWÄLTE