



## LEITARTIKEL

### Stromabkommen Schweiz – EU und seine Bedeutung für die Bündner Gemeinden im Be- reich der Wasserkraftnutzung

von Dr. iur. Gieri Caviezel

Anfang Juni 2025 hat der Bundesrat das "Abkommen zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Europäischen Union über Elektrizität" kurz Stromabkommen (Strom-AK) vorgestellt. Dieses sieht vor, "die Teilnahme der Schweiz am Strombinnenmarkt der Union zu ermöglichen, indem die einheitliche Anwendung der Vorschriften über den Strombinnenmarkt [...] gemäss den Bedingungen dieses Abkommens sichergestellt wird" (Art. 1 StromAK).

Seit der Veröffentlichung des Abkommens (mit dem entsprechenden Bericht des Bundesamtes für Energie BFE) haben sich bereits verschiedene Parteien, Interessenvertreter und Fachleute zum Inhalt und den Auswirkungen geäußert. Für die Bündner Gemeinden als Trägerinnen der Hoheitsrechte über die Wasserkräfte ist es **von**

**essenzieller Bedeutung, ob und inwieweit sich das Abkommen auf die Wasserkraftnutzung auswirkt.** Insbesondere ist entscheidend, ob sich das Abkommen auf die Kompetenzen der Gemeinden im Zusammenhang mit der Gewässerhoheit, der Konzessionserteilung, der Bestimmung des Konzessionsinhaltes, der Erhebung von Wasserzinsen und auf die Thematik des Heimfalls auswirkt. Im vorliegenden Beitrag soll versucht werden, den heutigen Stand der Diskussion zusammenzufassen und wiederzugeben.

Laut Art. 2 des Abkommens mit der EU gilt dieses "für den Strombereich, hinsichtlich der Erzeugung, Übertragung und Verteilung von Strom sowie des Handels und der Versorgung mit Strom". Der **Anwendungsbereich** ist somit umfassend.

Art. 11 des Stromabkommens regelt die Nutzung von

## NEWSLETTER 3/2025

### LEITARTIKEL

Stromabkommen Schweiz  
– EU und seine Bedeutung  
für die Bündner Gemein-  
den im Bereich der Was-  
serkraftnutzung

1

### NEUE ENTWICKLUNGEN AUS DER RECHTSETZUNG

Neues Werkvertragsrecht  
ab 1. Januar 2026

3

Anpassungen bei der An-  
wendung des ISOS

4

Beschleunigungserlass

4

### NEUES AUS DER RECHT- SPRECHUNG

1C\_635/2024: Baubewilli-  
gung / Würdigung unter-  
schiedlicher Gutachten  
bei Einordnungsfragen

5

### KANZLEI NEWS

5

Energieressourcen und das Eigentum an Erzeugungsanlagen. Laut Abs. 1 ist die Schweiz weiterhin berechtigt, "die Bedingungen für die Nutzung ihrer Energieressourcen, einschliesslich der Wasserkraft, unter Vorbehalt des gemäss diesem Abkommen anwendbaren Rechts, festzulegen [...] und die allgemeine Struktur ihrer Energieversorgung zu bestimmen". Gemäss Abs. 2 steht das Abkommen sodann "öffentlichem Eigentum von Energieerzeugungsanlagen, einschliesslich Wasserkraftanlagen, durch öffentliche Einrichtungen in keiner Weise entgegen, dies unter Vorbehalt des anwendbaren Elektrizitätsrechts".

Das Bundesamt für Energie BFE geht in seinem Bericht zum Stromabkommen unter dem Titel "Wasserkraft" davon aus, dass das Abkommen "keine Vorgaben zum Wasserzins oder zur Vergabe von Konzessionen für Wasserkraftwerke" enthalte, "sodass die bisherige Praxis fortgeführt werden" könne. Zudem hält das Abkommen nach Ansicht des BFE fest, die Schweiz könne eigenständig über die Nutzung ihrer Wasserkraft entscheiden und diese in öffentlicher Hand behalten (Bericht, S. 39).

Dieser Auffassung wurde von verschiedener Seite sehr deutlich widersprochen.

Bemerkenswert ist vorab die **Stellungnahme der Regierungskonferenz der Gebirgskantone (RKGK)** vom 30. Oktober 2025 (vgl. [Stellungnahme RKGK vom 30. Oktober 2025](#)). Die RKGK weist – meines Erachtens zu Recht – auf "signifikante Unklarheiten" hinsichtlich des Geltungsbereichs des Stromabkommens hin. Offenbar verhält es sich so, dass im Rahmen der Verhandlungen delicate Bereiche im Bereich der Wasserkraft bewusst nicht angesprochen wurden, um keine "schlafende Hunde" zu wecken. Daraus resultieren nun Rechtsunsicherheiten, welche dazu führen, dass es kaum möglich ist, vorauszusagen, was hinsichtlich der Nutzung der Wasserkraft und der Eigentumsverhältnisse an den Kraftwerksanlagen tatsächlich vereinbart wurde und gilt. Insbesondere lassen die in Art. 11 Abs. 1 und 2 StromAK enthaltenen Vorbehalte vieles offen, zumal in keiner Weise klar ist, was gemäss dem vorbehaltenen "anwendbaren Recht" dann schlussendlich gilt. In diesem Zusammenhang weist die RKGK zurecht darauf hin, dass das Recht der Europäischen Union einheitlich anzuwenden ist und die Auslegung der unionsrechtlichen Begriffe in einem Abkommen Sache des Europäischen Gerichtshofs ist. Aus dem Text des Abkommens ergibt sich somit nicht mit der notwendigen Klarheit, welche

Regeln hinsichtlich der Nutzung der Wasserkraft und der Eigentumsverhältnisse hinsichtlich der Kraftwerksanlagen gelten, weshalb die RKGK bezüglich des Geltungsbereichs und der Bedeutung von Art. 11 StromAK Klarheit verlangt.

Die Kritikpunkte und Vorbehalte der RKGK werden im Übrigen auch von anderer Seite geteilt. Auch die Mitte-Partei erachtet die Auffassung des Bundesrates als "gewagt" und "in keiner Weise staatsvertraglich abgesichert" (vgl. NZZ vom 1. November 2025, S. 11). Folgerichtig verlangt sie vom Bundesrat diesbezüglich Nachbesserungen.

Kritik kommt auch von rechtlicher Seite. So äusserte sich Peter Hettich, Professor für Öffentliches Wirtschaftsrecht an der Universität St. Gallen, dahingehend, dass der Bundesrat "die Lage zu rosig" zeichne (NZZ vom 17. November 2025, S. 7). Den im StromAK enthaltenen Vorbehalten komme die Bedeutung zu, dass "das EU-Recht Priorität gegenüber den Ausnahmen hat, die im Stromabkommen erwähnt sind". Damit gebe es keine rechtliche Absicherung für die Schweiz. Somit bestehe eine reelle Gefahr, dass die Regeln der Europäischen Union für die Konzessionsvergaben auch für die Schweiz zur Anwendung kommen könnten.

Anfang Dezember 2025 orientierte der Bundesrat über die

Vernehmlassungsergebnisse. In Bezug auf die Auswirkungen des Stromabkommens auf die Nutzung der Wasserkraft hat er entschieden, "dem Sachverhalt betr. die Aspekte Konzessionsvergabe, Heimfall, Wasserzinsen und öffentliches Eigentum

in der Botschaft weiter zu präzisieren" (vgl. Medienmitteilung vom 5. Dezember 2025). Die Botschaft wurde im März 2026 in Aussicht gestellt. Stand heute deutet aber vieles darauf hin, dass die heutigen Rechtspositionen der Gemeinden (und der

Kantone) im Zusammenhang mit der Wasserkraftnutzung und dem Eigentum an den Kraftwerksanlagen im StromAK keineswegs abgesichert sind.

## NEUE ENTWICKLUNGEN AUS DER RECHTSETZUNG

### Neues Werkvertragsrecht ab 1. Januar 2026

von MLaw Flavio Decurtins

Worauf müssen Bauherren und Verkäufer ab dem neuen Jahr achten?

Ab dem 1. Januar 2026 sind im Werkvertragsrecht neu zwingende gesetzliche Vorschriften zu beachten. Bei allfälligen Mängeln

- hat der Besteller neu ein 60-tägiges Rückerecht, welches nicht verkürzt werden darf. Dieses Rückerecht steht im Widerspruch zur sofortigen Rückpflicht nach Art. 179 der SIA-Norm 118; diese Bestimmung wird durch das zwingende Gesetzesrecht übersteuert und ist insofern nicht mehr anwendbar;

- hat der Besteller Anspruch auf unentgeltliche Nachbesserung; dieses Recht darf nicht wegbedungen oder eingeschränkt werden;
- darf die Verjährungsdauer von 5 Jahren nicht unterschritten werden.

Diese neuen Regelungen gelten zwingend auch für Grundstückkaufverträge, sofern die Baute noch nicht besteht («Kauf ab Plan») oder in den letzten zwei Jahren realisiert worden ist. In diesen Fällen hat der Käufer **zwingend eine 60-tägige Rückfrist** und **neuen Anspruch auf Nachbesserung** gegenüber dem Verkäufer.

Die neuen Bestimmungen sind auf sämtliche Verträge anwendbar, welche ab dem 1. Januar 2026 geschlossen werden. Altrechtliche Verträge behalten ihre Gültigkeit.

Besondere Vorsicht ist in der Übergangsphase geboten, wenn eine Baute nach altem Recht gebaut worden ist und im Jahre 2026 verkauft wird (z.B. im Stockwerkeigentum). Diesfalls gilt es im Auge zu behalten, dass die Käufer gegenüber dem Verkäufer und Ersteller unter Umständen eine längere Rückfrist haben als der Verkäufer und Ersteller gegenüber seinen Unternehmern.

## Anpassungen bei der Anwendung des ISOS

von MLaw Gian Luca Peng

Im Zusammenhang mit der anhaltenden öffentlichen Debatte über den knappen Wohnraum sowie die komplexen und langwierigen Planungs- und Bauverfahren hat der Bundesrat am 26. September 2025 beschlossen, Massnahmen zur Klärung der Anwendung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu ergreifen und den Wohnungsbau in ISOS-Gebieten zu erleichtern. Die entsprechenden Anpassungen im Gesetz sollen bis Herbst 2026 erfolgen.

Die Massnahmen sehen vor, die sogenannte Direktanwendung des ISOS auf jene Fälle zu beschränken, die eine unmittelbare Auswirkung auf das Ortsbild haben. Das bedeutet, dass das ISOS künftig nicht mehr automatisch bei jeder Bundesaufgabe – etwa bei Bauten ausserhalb der Bauzone, bei Eingriffen ins Grundwasser, Bauvorhaben im Gewässerraum, dem Bau von Zivilschutzanlagen oder Mobilfunkantennen – direkt zur Anwendung kommt.

Zudem sollen die im ISOS definierten **Erhaltungsziele generell offener formuliert** werden,

um mehr Spielraum bei der Umsetzung zu schaffen.

Eine weitere Anpassung betrifft die Beurteilung von Solaranlagen in ISOS-Gebieten, insbesondere bei Baugruppen und Einzelobjekten mit dem Erhaltungsziel A. Künftig soll die ISOS-Direktanwendung nur noch für Bewilligungen von Solaranlagen auf bestehenden Bauten gelten. Neubauten werden davon ausgenommen, um die Planung und Realisierung solcher Projekte zu erleichtern.

## Beschleunigungserlass

von lic. iur. Conradin Luzi

Grosse Solarkraftwerke, Windparks und Wasserkraftwerke sollen künftig schneller geplant und bewilligt werden können. Die im Rahmen des Beschleunigungserlasses beschlossenen Änderungen des Energiegesetzes (23.051) führen nicht nur zu vereinfachten und verkürzten Verfahren, sondern schränken auch die Einsprachemöglichkeiten von Umwelt- und Schutzverbänden ein.

Für die 16 im Anhang des Stromversorgungsgesetzes aufgeführten Projekte in den Kantonen Wallis, Bern, Graubünden, Tessin und Uri können Nutzungspläne sowie Bewilligungs- und Konzessionsentscheide künftig nur noch vor das kantonale Gericht, nicht mehr jedoch vor das Bundesgericht weitergezogen werden.

Auch bei grossen Solar- und Windkraftanlagen wurden die Verfahren weiter gestrafft. Die

Kantone können jedoch verlangen, dass die Standortgemeinden dem Projekt zustimmen, bevor eine Bewilligung erteilt wird.

Nach fast zweijährigen Beratungen in den eidgenössischen Räten konnte schliesslich ein Kompromiss zwischen Schutz- und Nutzungsinteressen gefunden werden. Ein Referendum gegen die Gesetzesänderung ist nicht mehr zu erwarten.

## NEUES AUS DER RECHTSPRECHUNG

### 1C\_635/2024: Baubewilligung / Würdigung unterschiedlicher Gutachten bei Einordnungsfragen

von MLaw Andrea Brunner

Im Urteil 1C\_635/2024 befasste sich das Bundesgericht mit der Frage, welche Bedeutung unterschiedlichen Gutachten bei der Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens zukommt.

Die Beschwerdeführerin, Eigentümerin eines Grundstücks in Paspels (GR), plante den Bau eines Mehrfamilienhauses in einem Gebiet, das im ISOS und im BLN-Inventar verzeichnet ist. Nach Abweisung der Einsprache durch die Gemeinde Domleschg hob das Verwaltungsgericht Graubünden die Baubewilligung auf. Dagegen gelangte die Beschwerdeführerin ans Bundesgericht.

Im bundesgerichtlichen Verfahren lagen drei Gutachten im Recht: eine Stellungnahme der kommunalen Bauberaterin, ein

gegebener Bericht sowie ein vom Verwaltungsgericht angeordneter Amtsbericht der kantonalen Denkmalpflege. Das Bundesgericht hielt fest, dass kantonale Gerichte den Sachverhalt frei prüfen und sich mit allen Beweismitteln sorgfältig auseinandersetzen müssen (Art. 110 BGG, Art. 29 Abs. 2 BV).

Ein Parteigutachten habe nicht automatisch geringere Beweiskraft als ein Bericht einer amtlichen Fachperson. Es könne durchaus geeignet sein, Zweifel an der Schlüssigkeit anderer Gutachten zu wecken. Fehle der Vorinstanz das notwendige Fachwissen, dürfe sie zur Klärung der offenen Fragen einen zusätzlichen Amtsbericht einholen. Das Bundesgericht wies die Beschwerde der Bauherrschaft ab.

Im Newsletter werden aktuelle und relevante Themen aus der Rechtsetzung, Rechtsprechung und Rechtspraxis aufgegriffen, um in kurzer und knapper Form einen Überblick zu geben und auf Neuerungen hinzuweisen. Die Ausführungen sind allgemeiner Natur und berücksichtigen keine konkreten Fragestellungen oder Umstände. Der Newsletter ersetzt keine Rechtsauskunft und jede Haftung für seinen Inhalt wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte von Caviezel Partner stehen Ihnen für Fragen und Auskünfte gerne zur Verfügung.

Caviezel Partner Rechtsanwälte und Notare  
Masanserstrasse 136 | CH-7000 Chur | T. +41 81 258 55 58

## KANZLEI NEWS

### Substituten

MLaw Daniele Isepponi ist seit September 2025 in unserer Kanzlei als Substitut tätig. Er berät in Deutsch und Italienisch. Er schloss sein Studium an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Basel ab und arbeitete zuvor unter anderem beim Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden.

BLaw Sophia Züger ist seit Oktober 2025 in unserer Kanzlei als Substitutin tätig. Sie studierte Rechtswissenschaften an den Universitäten Luzern und Bern und war zuvor studienbegleitend beim Departement Volkswirtschaft und Inneres des Kantons Glarus tätig.

### Sekretariat

Amanda Bussmann verstärkt seit Dezember 2025 unser Sekretariat. Sie steht unserer Klientschaft bei administrativen Fragen gerne zur Verfügung.