Auswirkungen der Revision des Werkvertragsrechts auf die notarielle Praxis

von MLaw Flavio Decurtins, Rechtsanwalt und Notar[1]

Kurzzusammenfassung:
Die per 1. Januar 2026 in Kraft getretene Revision des schweizerischen Werkvertragsrechts führt zu wesentlichen Neuerungen der werk- und kaufrechtlichen Gewährleistungsordnung im Bau- und Immobilienbereich. Zentrale Elemente sind die Einführung einer zwingenden Rügefrist von mindestens 60 Tagen, die Einführung eines zwingenden Nachbesserungsrechts für Neubauten im Grundstückkaufrecht sowie die teilzwingende Ausgestaltung der fünfjährigen Verjährungsfrist.

Die Revision beschränkt sich nicht auf klassische Werkverträge, sondern erfasst über neue kaufrechtliche Verweisnormen insbesondere Grundstückkaufverträge bei Neubauten und «Kauf ab Plan»-Konstellationen. Dadurch entsteht eine weitgehende Angleichung von Werk- und Kaufrecht im Baukontext. Für die notarielle Praxis ergeben sich daraus erhebliche Auswirkungen sowohl in der Vertragsgestaltung als auch in der Beratung.

1. Einleitung:

Die Revision des Werkvertragsrechts ist am 1. Januar 2026 in Kraft getreten. Sie verfolgt das Ziel, die Rechtsstellung von Bauherren und Käufern im Immobilienbereich zu stärken und soll die als unbefriedigend empfundenen Rechtsfolgen des bisherigen Gewährleistungsrechts korrigieren.

Obwohl die neuen Bestimmungen bereits Gegenstand zahlreicher wissenschaftlicher Abhandlungen waren, zeigt sich in der Praxis weiterhin ein erhebliches Umsetzungsdefizit, insbesondere in der Baubranche. Die Sensibilisierung für die neuen Regeln ist noch nicht flächendeckend erfolgt, was zu erheblichen Risiken in der Vertragsgestaltung führt.

Für die notarielle Praxis ist die Revision von besonderer Bedeutung, weil sie nicht nur das Werkvertragsrecht betrifft, sondern über neue kaufrechtliche Bestimmungen auch unmittelbar in Grundstückkaufverträge hineinwirkt. Der vorliegende Beitrag stellt zunächst die wesentlichen Änderungen im Werkvertragsrecht dar, beleuchtet anschliessend die Auswirkungen auf das Grundstückkaufrecht und zeigt schliesslich die Konsequenzen für die notarielle Praxis in Vertragsgestaltung und Beratung auf.

2. Übersicht über die revidierten Bestimmungen

2.1. Zwingende Rügefrist

Nach bisherigem Recht galt im Werkvertragsrecht grundsätzlich eine sofortige Rügeobliegenheit. Mängel mussten innert kurzer Frist (3–5 Tage) angezeigt werden. Bei Vereinbarung der SIA-Norm 118 galt zwar für viele Fälle eine flexiblere Regelung, jedoch blieb insbesondere bei verdeckten Mängeln nach Ablauf der zweijährigen Frist ebenfalls eine sofortige Rüge erforderlich. Diese Regelung führte in der Praxis zu erheblichen Unsicherheiten, vor allem hinsichtlich des Beginns der Rügefrist und der Qualifikation eines erkennbaren Mangels. Die Rechtsfolgen bei verspäteter Rüge waren einschneidend: Die Sache galt als genehmigt, sämtliche Mängelrechte gingen unter.

Neu wurde deshalb eine Rügefrist von mindestens 60 Tagen eingeführt. Diese Rügefrist ist teilzwingend, d.h. sie darf nicht verkürzt werden. Eine vertragliche Verlängerung ist aber möglich. Die zwingende Rügefrist von 60 Tagen gilt sowohl für offene als auch für verdeckte Mängel. Von besonderer Relevanz ist dabei, dass diese Regelung nicht auf den Werkvertragsbereich beschränkt bleibt, sondern auch auf Grundstückkaufverträge Anwendung findet.

Die 60-tägige Rügefrist gelangt bei Mängeln an unbeweglichen Werken, d.h. an sämtlichen Bauwerken (nicht jedoch bei beweglichen Werken wie beispielsweise einem Stuhl), zur Anwendung. Sie gilt sodann auch bei Mängeln an beweglichen Werken, sofern diese bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert werden, etwa bei einem versteckten Mangel eines Fensters oder eines in eine Wohnung eingebauten Kühlschranks. Wird der Mangel am beweglichen Werk hingegen bereits vor dem Einbau erkannt, findet die sofortige Rügefrist Anwendung und nicht die 60-tägige Frist; diese Abgrenzungsfrage wird vorliegend jedoch bewusst nicht weiter vertieft. Schliesslich gilt die 60-tägige Rügefrist auch für Mängel, die auf Arbeitsleistungen von Architekten oder Ingenieuren zurückzuführen sind. Dies ist insofern sinnvoll und konsequent, als andernfalls

bei Planungsfehlern weiterhin eine sofortige Rüge erforderlich wäre.

Zu beachten bleibt sodann, dass die Schadenminderungspflicht im Einzelfall zu einer faktisch kürzeren Rügefrist führen kann. Wenn aufgrund eines Mangels etwa Wasser in eine Wohnung eindringt und schnelles Handeln erforderlich ist, sollte man mit der Rüge nicht 60 Tage zuwarten, ansonsten man für die Vergrösserung des Folgeschadens verantwortlich bleibt. Weiter ist zu beachten, dass die Prüfobliegenheit bei der Abnahme des Werkes unverändert bestehen bleibt: War ein Mangel bereits bei der Abnahme offensichtlich und wird er dennoch nicht gerügt, gilt das Werk als genehmigt, sodass insoweit nicht auf die 60-tägige Rügefrist abgestellt werden kann. Schliesslich ist auf das Verhältnis zur SIA-Norm 118 hinzuweisen, welche in der Praxis häufig vereinbart wird. Die zwingende 60-tägige Rügefrist geht dieser Norm vor und führte zunächst zu einer Diskrepanz zu Art. 179 Abs. 2 der SIA-Norm, welcher für verdeckte Mängel eine sofortige Rüge vorsah. Diese Inkonsistenz wurde inzwischen durch die Korrigenda SIA 118-C1:2026 behoben.

2.2. Zwingendes Nachbesserungsrecht

Im Werkvertragsrecht konnte man das Nachbesserungsrecht bisher wegbedingen, und dem Kaufvertragsrecht war ein gesetzliches Nachbesserungsrecht gar völlig fremd. In der Praxis war deshalb oft zu beobachten, dass die Mängelrechte bei Grundstückkaufverträgen vollständig wegbedungen werden oder – unter Ausschluss der Gewährleistung des Verkäufers – an die Käuferschaft abgetreten wurden. Der Käufer musste jeweils selbst prüfen, ob der Mangel auf Planung, Bauleitung oder Ausführung zurückzuführen ist, gegen wen der Anspruch zu richten ist und ob die Mängelrechte überhaupt noch bestehen. Zudem hatte er zunächst zu klären, welche Unternehmer überhaupt am Bau beteiligt waren. Bis zur Beschaffung der entsprechenden Unternehmerliste vom Verkäufer konnte die Rügefrist bereits verstrichen sein. Dies führte zu einer starken Benachteiligung von Werkbestellern und vor allem von Käufern, welche man mit der Revision beheben wollte.

Mit der Revision wurde deshalb ein zwingendes Nachbesserungsrecht eingeführt, das weder im Voraus ausgeschlossen noch eingeschränkt werden kann. Es gilt jedoch nicht für sämtliche Werkverträge, sondern beschränkt sich auf Bauwerke. Darüber hinaus wurde diese Regelung – was für die notarielle Praxis besonders relevant ist – auf Grundstückkaufverträge für Neubauten ausgeweitet, sprich auf noch zu errichtende Objekte («Kauf ab Plan») sowie auf innerhalb der letzten zwei Jahre erstellte Liegenschaften. Dogmatisch ist dabei hervorzuheben, dass in diesen Konstellationen auch der Verkäufer eines Neubaus nachbesserungspflichtig wird, obwohl er das Werk allenfalls gar nicht selbst erstellt hat. Das Nachbesserungsrecht richtet sich dabei nach werkvertraglichen Grundsätzen, das heisst auch hier muss eine Nachbesserung objektiv möglich und verhältnismässig sein.

2.3. Verjährungsschutz

Die Verjährungsfrist für Mängel an Bauwerken beträgt fünf Jahre und ist neu teilzwingend ausgestaltet. Eine Verkürzung zum Nachteil des Bestellers oder Käufers ist ausgeschlossen. Dies gilt sowohl für Werkverträge über unbewegliche Werke, einschliesslich solcher beweglichen Werke, die bestimmungsgemäss integriert werden, als auch für sämtliche Grundstückkaufverträge. Die Frist beginnt beim Werkvertrag mit der Abnahme des Werkes und beim Grundstückkaufvertrag mit der Eigentumsübertragung.

3. Übergangsrecht: Anwendbares Recht bei laufenden Immobilienprojekten

Die revidierten Bestimmungen sind am 1. Januar 2026 in Kraft getreten. Da der Gesetzgeber keine besonderen Übergangsbestimmungen vorgesehen hat, gilt die allgemeine Regel der Nichtrückwirkung. Das neue Recht findet somit ausschliesslich auf Verträge Anwendung, die ab dem 1. Januar 2026 abgeschlossen wurden. Bereits zuvor abgeschlossene Verträge bleiben unverändert dem bisherigen Recht unterstellt, selbst wenn die neuen Regelungen zwingenden Charakter aufweisen. Massgeblich ist dabei der Zeitpunkt des Vertragsschlusses bzw. der Beurkundung und nicht jener der Eigentumsübertragung oder des Besitzesantritts.

Besondere Herausforderungen ergeben sich bei laufenden Immobilienprojekten in der Übergangsphase. Je nach Konstellation können innerhalb desselben Projekts unterschiedliche Bestimmungen zur Anwendung gelangen, sei

es im Verhältnis zwischen Bauherr und Unternehmer oder zwischen Bauherr und Käufer. Unter Umständen gelten sogar gegenüber verschiedenen Käufern desselben Projekts unterschiedliche Gewährleistungsbestimmungen. Diesem Umstand ist sowohl bei der Vertragsgestaltung als auch bei der rechtlichen Beratung erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken.

4. Auswirkungen der Revision auf die notarielle Praxis

Die nachfolgenden Ausführungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern beschränken sich auf ausgewählte Aspekte der Revision, welche für die notarielle Praxis von besonderer Relevanz sind. Zu berücksichtigen ist zudem, dass zahlreiche Auslegungs- und Abgrenzungsfragen bislang ungeklärt sind. Es bleibt daher abzuwarten, wie sich die Rechtsprechung und die Praxis in der Baubranche zu den neuen Bestimmungen entwickeln wird.

4.1. Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung

4.1.1. Genereller Gewährleistungsausschluss nicht mehr zulässig

Bei Neubauten ist eine generelle Abtretung der Mängelrechte verbunden mit einem Gewährleistungsausschluss nicht mehr zulässig. Dies ergibt sich insbesondere aus dem zwingenden Nachbesserungsrecht sowie der zwingenden fünfjährigen Verjährungsfrist. Stattdessen ist das Nachbesserungsrecht, auf welches im Vertrag idealerweise ausdrücklich hingewiesen wird, zwingend zu gewähren. Demgegenüber können die Rechte auf Minderung, Wandelung und Schadenersatz – selbstredend im Rahmen der gesetzlichen Schranken – weiterhin ausgeschlossen werden. Bei Bestandesbauten, d.h. beim Verkauf von Liegenschaften, die älter als zwei Jahre sind, bleibt ein Gewährleistungsausschluss im Sinne eines Verkaufs «gekauft wie gesehen» aber weiterhin zulässig.

4.1.2. Verjährungsfrist

Die Verjährung kann nicht auf weniger als fünf Jahre verkürzt werden. Unzulässig ist dabei sowohl eine Verkürzung der fünfjährigen Verjährungsfrist als auch deren vertragliche Vorverlagerung auf einen Zeitpunkt vor der Eigentumsübertragung, etwa auf den Abschluss der Bauarbeiten oder den Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung. Im Zusammenhang mit Apparaten und Geräten (wie Kühlschrank, Kochherd, Backofen oder Waschmaschine) wurde in der bisherigen Vertragspraxis häufig auf die vom Hersteller oder Lieferanten gewährte Garantiefrist von in der Regel ein bis zwei Jahren abgestellt. Eine solche Regelung ist nach neuem Recht nicht mehr zulässig, soweit es sich um Geräte handelt, die bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert werden. Auch insoweit gilt nämlich nun zwingend die fünfjährige Verjährungsfrist.

Zweckmässig erscheint es daher, im Vertrag nicht starr eine fünfjährige Frist zu normieren, sondern auf die gesetzlichen Bestimmungen zu verweisen. Andernfalls müsste man im Rahmen der Vertragsredaktion im Einzelnen prüfen, welche Geräte des jeweiligen Bauvorhabens als fest integriert und damit von der zwingenden Verjährungsregel erfasst gelten.

4.1.3. Verweis auf SIA-Norm 118

Hinsichtlich der Gewährleistung wird in der Praxis häufig auf die SIA-Norm 118 verwiesen. Diese ist jedoch infolge der Revision nicht mehr in allen Punkten aktuell, da Art. 179 für verdeckte Mängel bislang eine sofortige Rügeobliegenheit zwischen dem zweiten und fünften Jahr vorsah. Der SIA hat darauf reagiert und im Rahmen der Korrigenda SIA 118-C1:2026 ebenfalls eine 60-tägige Rügefrist eingeführt. Da diese Ergänzung nicht automatisch zum Vertragsbestandteil bildet, ist in den Kaufverträgen der Verweis auf die SIA-Norm 118, um diese Korrigenda zu ergänzen.

4.1.4. Überprüfung «alter Klauseln»

Generell ist eine Überprüfung bestehender «alter» Klauseln und Textbausteine angezeigt. Dabei geht es nicht um die Anpassung bereits abgeschlossener Verträge, da diese mangels Vorwirkung des neuen Rechts unverändert gültig bleiben. Vielmehr betrifft die Überprüfung die in der Praxis verwendeten Standardklauseln zur Gewährleistung. Diesbezüglich kann auf das Kreisschreiben Nr. 8/2025 des GIHA verwiesen werden, welches aufzeigt, welche Bestimmungen in der Musterurkunden-Sammlung des Kantons Bern (MUSA-KO) anzupassen sind. Eine inhaltliche Anpassung dieser Mustersammlung hat Stand heute noch nicht stattgefunden, ist aber in Kürze zu erwarten.

Wenn «alte Klauseln» nicht angepasst werden, sind diese aufgrund der Unvereinbarkeit mit zwingendem Recht unwirksam und gelangen nicht zur Anwendung. Dies hat zwar keinen Einfluss auf die Gültigkeit des Kaufvertrags als solchen, ist jedoch aus systematischer Sicht unsauber und kann unter Umständen haftungsrechtliche Konsequenzen für die Urkundsperson nach sich ziehen.

6. Auswirkungen auf die Beratung und Aufklärungspflichten

Die neuen Bestimmungen führen gerade in der Übergangsphase zu unerwarteten Konsequenzen und Risikokonstellationen für die Vertragsparteien. Daraus ergibt sich eine erweiterte Bedeutung der anwaltlichen und notariellen Beratungstätigkeit.

6.1. Divergierende Verjährungs- und Rügefristen

Die Verjährungsfrist von fünf Jahren beginnt im Verhältnis zum Baumeister mit der Fertigstellung der entsprechenden Bauarbeiten zu laufen. Demgegenüber beginnt die fünfjährige Verjährungsfrist im Verhältnis zum Käufer erst mit dem Zeitpunkt des Verkaufs bzw. der Eigentumsübertragung. Daraus kann sich eine erhebliche zeitliche Diskrepanz von mehr als zwei Jahren ergeben, mit der Folge, dass der Verkäufer gegen Ende der Verjährungsfrist mit Mängelansprüchen des Käufers konfrontiert werden kann, ohne noch einen Regressanspruch gegenüber dem Unternehmer geltend machen zu können.

Auf diese Diskrepanz ist der Verkäufer nach Möglichkeit rechtzeitig hinzuweisen. In der Vertragsgestaltung ist daher zu empfehlen, die Werkverträge mit den Unternehmern entsprechend auszugestalten, namentlich durch Verschiebung des Beginns der Verjährungsfrist auf die Vollendung des Gesamtwerks sowie durch eine Verlängerung der Verjährungsfrist auf idealerweise sieben Jahre.

Ob sich solche Anpassungen im Markt durchsetzen werden, bleibt abzuwarten. Derzeit ist noch nicht ersichtlich, dass entsprechende Entwicklungen flächendeckend erfolgen. Vielmehr besteht der Eindruck, dass die Tragweite der neuen Regelung in der Baupraxis teilweise noch unterschätzt wird. Umso wichtiger ist es, dass im Rahmen der notariellen bzw. anwaltlichen Beratung auf diese Risikokonstellation ausdrücklich hingewiesen wird.

Das gleiche Problem stellt sich auch im Zusammenhang mit den Garantiefristen von Herstellern bzw. Lieferanten von Geräten, die in der Regel unter fünf Jahren liegen. Als mögliche Lösung sind auch in diesen Konstellationen Garantieverlängerungen zu prüfen, wie dies in der Praxis teilweise bereits umgesetzt wird.

Ein weiterer Aspekt betrifft den Beginn der fünfjährigen Verjährungsfrist, welche mit der Eigentumsübertragung zu laufen beginnt. Erfolgt die Eigentumsübertragung gleichzeitig mit dem Besitzesantritt, ergibt sich in der Praxis kein Problem. Im Fall des «Kaufs ab Plan» erfolgt die Eigentumsübertragung jedoch häufig bereits vor dem Besitzesantritt. Dies insbesondere aus finanzierungstechnischen Gründen, da die Banken andernfalls keine Mittel für Ratenzahlungen nach Baufortschritt freigeben. Bei einer Bauzeit von beispielsweise zwei Jahren kann dies dazu führen, dass beim Zeitpunkt des Besitzesantritts – sprich wenn die Wohnung effektiv bezogen werden kann – bereits zwei Jahre der fünfjährigen Verjährungsfrist abgelaufen sind, was für den Käufer entsprechend nachteilig ist. Diesem Dilemma gilt es in der Beratung und der Vertragsgestaltung Rechnung zu tragen.

Schliesslich sind auch die möglicherweise divergierenden Rügefristen im Auge zu behalten. Der Käufer eines Neubaus untersteht der 60-tägigen Rügefrist, während der Verkäufer gegenüber den Unternehmern unter Umständen weiterhin einer sofortigen Rügeobliegenheit nach altem Recht unterliegt. Daraus ergeben sich grundsätzlich keine unmittelbaren Nachteile für den Verkäufer, da seine Rügefrist erst mit Kenntnisnahme des Mangels zu laufen beginnt, welche in der Regel durch die Rüge des Käufers ausgelöst wird. Gleichwohl ist er darauf hinzuweisen, dass im Verhältnis zu seinen Unternehmern weiterhin die strengere sofortige Rügeobliegenheit nach altem Recht massgeblich bleibt.

Anmerkungen:

1 Überarbeiteter Vortrag gehalten am Bündner Notarentag am 1. Mai 2026