

RECHTLICHE NEUERUNGEN BEI GRUNDSTÜCKKAUF- UND WERKVERTRÄGEN MIT AUSWIRKUNGEN FÜR VERKÄUFER

Am 01.01.2026 sind grundlegende Änderungen im Obligationenrecht betreffend Baumängel in Kraft getreten, welche unter anderem die Gewährleistungsrechte bei Grundstückkaufverträgen und Werkverträgen betreffen. Die Bestimmungen zielen insbesondere auf einen besseren Schutz von Käufern und Bauherren ab. Für Projektentwickler und Verkäufer von Neubauprojekten ergeben sich daraus indessen verschiedene Risiken und Unsicherheiten, welche im Rahmen der Vertragsgestaltung zu berücksichtigen sind.

VERLÄNGERTE RÜGEFRIST

MINDESTFRIST VON 60 TAGEN

Im Kauf- und Werkvertragsrecht galt bisher eine strenge Sofortrügepflicht in Bezug auf Mängel. So mussten offensichtliche Mängel unmittelbar bei der Übergabe / Abnahme gerügt werden und später auftretende Mängel innert weniger Tage nach Entdeckung. Wurde diese kurze Frist verpasst, führte dies zur Verwirkung der entsprechenden Mängelrechte. Neu gilt für Grundstückkaufverträge und Werkverträge in Bezug auf unbewegliche Werke (mitunter Neubauten) explizit eine Rügefrist von 60 Tagen. Diese Frist ist einseitig zwingend ausgestaltet und kann zwar vertraglich verlängert, aber nicht verkürzt werden.

VERHÄLTNIS ZUR SIA-NORM 118

In der Praxis ist dies insbesondere hinsichtlich der SIA-Norm 118 relevant. Bei Grundstückkaufverträgen oder Werkverträgen in Bezug auf Neubauten vereinbaren die Parteien regelmässig die SIA-Norm 118 für anwendbar. Diese sieht vor, dass Mängel während der ersten zwei Jahre nach der Abnahme "jederzeit" gerügt werden können. Da diese Regelung der SIA-Norm 118 in dieser Hinsicht bauherrenfreundlicher ist als die neue 60-tägige Mindestrügefrist des Obligationenrechts (OR), bleibt eine solche Vereinbarung weiterhin möglich. Für Mängel, welche in den letzten beiden Monaten

der zweijährigen Rügefrist nach SIA-Norm 118 entdeckt werden, besteht indessen infolge der Revision keine stricke Notwendigkeit mehr, diese spätestens bis zum Ablauf der zweijährigen SIA-Rügefrist zu rügen. Dies so lange, als für den entsprechenden Mangel die 60-tägige Mindestrügefrist gemäss OR in jenem Zeitpunkt (Ablauf der zweijährigen SIA-Rügefrist) noch nicht abgelaufen ist.

In Widerspruch zu der neuen Mindestrügefriste des OR steht indessen die Regelung der SIA-Norm 118 in Bezug auf Mängel, die erst nach Ablauf der zweijährigen SIA-Rügefrist (und innerhalb der weiteren drei Jahre der Verjährungsfrist) entdeckt werden (sog. verdeckte Mängel). Solche verdeckten Mängel müssen gemäss SIA-Norm 118 sofort nach der Entdeckung gerügt werden. Neu übersteuert die 60-tägige Mindestrügefrist des OR hier die SIA-Norm 118, womit auch bei Vereinbarung der SIA-Norm 118 solche Mängel innerhalb von 60 Tagen nach Entdeckung gerügt werden können.

Unklar ist, ob die Regelung der SIA-Norm 118 in Bezug auf Mängel, die bereits bei der Abnahme offensichtlich waren, jedoch nicht geltend gemacht wurden, weiterhin gültig vereinbart werden kann. Die SIA-Norm 118 sieht für solche Mängel eine unwiderrufliche Vermutung vor, dass auf die Geltendmachung von solchen Mängeln seitens des

Bauherrn verzichtet wird und für solche Mängel eine Haftung entfällt. Angesicht der neu zwingenden Mindestrügefrist von 60 Tagen dürfte eine solche generelle Verzichtsvermutung wohl kritisch zu beurteilen sein.

ZWINGENDES NACHBESSERUNGSGESETZ GEGENÜBER VERKÄUFER

BISHERIGE PRAXIS DER ABTRETUNG

Im Zusammenhang mit der Erstellung und dem Verkauf von Neubauprojekten (etwa beim Verkauf von Stockwerkeigentumswohnungen ab Plan) war es bislang weit verbreitet, dass der Verkäufer / Ersteller seine Gewährleistungspflicht gegenüber den Käufern vollständig ausgeschlossen hat. Im Gegenzug hat der Verkäufer die ihm zustehenden Gewährleistungsansprüche gegenüber den am Bau beteiligten Unternehmern / Planern an die Käufer / die Stockwerkeigentümergemeinschaft abgetreten. Die Käufer / Stockwerkeigentümergemeinschaft musste sodann allfällige Mängelansprüche direkt gegenüber den beteiligten Unternehmern / Planern geltend machen und durchsetzen. Mit der Revision des Obligationenrechts betreffend Baumängel wird diese Praxis nicht mehr, zumindest nicht mehr uneingeschränkt, möglich sein.

KEINE ENTLASTUNG DURCH ABTRETUNG

Seit diesem Jahr räumt das Gesetz dem Käufer (Grundstückskaufvertrag), respektive dem Besteller (Werkvertrag), unter bestimmten Voraussetzungen neu ein zwingendes unentgeltliches Nachbesserungsrecht während fünf Jahren gegenüber dem Verkäufer / Unternehmer selbst ein. Beim Grundstückskaufvertrag besteht ein solches Nachbesserungsrecht des Käufers nur beim Kauf eines "Grundstücks mit einer Baute, die noch zu errichten ist oder weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet wurde" und beim Werkvertrag in Bezug auf "Bauten". Überdies besteht eine allgemeine Voraussetzung für die Durchsetzung des Nachbesserungsrechts darin, dass eine Nachbesserung überhaupt möglich ist und eine solche dem Verkäufer / Unternehmer nicht übermässige Kosten verursacht.

Dabei ist zu beachten, dass im ursprünglichen Revisionsentwurf dieses zwingende Nachbesserungsrecht nur für Kauf- und Werkverträge vorgesehen war, die den persönlichen und familiären Bereich betreffen. Im Rahmen des Gesetzgebungsprozesses ist diese Einschränkung indessen entfallen, so dass heute das Nachbesserungsrecht auch gegenüber institutionellen Käufern sowie bei gewerblich genutzten Immobilien und damit auch zwischen professionellen Parteien zwingend zu beachten ist.

UNSICHERHEITEN FÜR DIE PRAXIS

Im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen eröffnen sich aufgrund dieser neuen Normen verschiedene Abgrenzungs- und Auslegungsfragen, die im heutigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend geklärt sind. Ebenso ergibt sich aufgrund der Neuerungen ein Anpassungsbedarf bei den bislang verwendeten Vertragswerken, wobei sich dieser je nach Art und Strukturierung eines Immobiliengeschäfts unterscheidet. Bei der Gestaltung der Vertragswerke sind diese neuen Aspekte entsprechend einzubeziehen und zu berücksichtigen.

UNKLARER ANWENDUNGSBEREICH

Ein zwingendes Nachbesserungsrecht besteht bei Grundstückskaufverträgen neu einzigt bei Verträgen über den Kauf eines Grundstücks mit einer "Baute", die "noch zu errichten" ist oder weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf "neu errichtet" wurde. Die im Gesetzestext verwendeten Begriffe sind interpretationsbedürftig, was in der Praxis zu Unsicherheiten führt bezüglich des Geltnungsbereichs der neuen Gesetzesbestimmung.

Bereits der Begriff der "Baute" ist auslegungsbedürftig und nicht deckungsgleich mit dem ansonsten im Kaufvertragsrecht verwendeten Begriff eines "unbeweglichen Werkes". So fallen etwa reine Umgestaltungen des Erdbodens nicht unter den Begriff einer "Baute" und damit nicht in den Geltnungsbereich des neuen Nachbesserungsrechts. Auch allfällige Mängel in Bezug auf den Baugrund selbst (z.B. eine Kontamination des Bodens) dürften vom

Nachbesserungsrecht entsprechend ausgeschlossen sein.

WAS GILT BEI SANIERUNGEN / UMBAUTEN?

In der Praxis dürfte aber vor allem auch die Frage relevant sein, ob umgebaute oder sanierte Kaufobjekte ebenfalls in den Geltungsbereich der neuen Bestimmung fallen und falls ja, wie diesfalls die Abgrenzung zu treffen ist. Etwa, ob ein Mehrfamilienhaus, welches saniert wird/wurde und bei welchem die sanierten Wohnungen im Stockwerkeigentum verkauft werden, ebenfalls als Baute gelten, die "noch zu errichten" sind oder innerhalb der letzten zwei Jahre "neu errichtet" wurden.

Die Botschaft zur Gesetzesrevision scheint jedenfalls den Begriff einer "Baute" die "noch zu errichten" / respektive innerhalb der letzten zwei Jahre "neu errichtet" wurde mit dem Begriff einer "Neubaute" gleichzusetzen und spricht im Rahmen des Anwendungsbereichs des neuen Nachbesserungsrechts auch von einer "Beschränkung auf Neubauten". Für die Abgrenzung einer Neubaute wird dabei eine zeitliche Begrenzung von zwei Jahren ab (Neu-)Erstellung angewendet. Aufgrund der Wortwahl könnte folglich davon ausgegangen werden, dass ein (kern-)saniertes Kaufobjekt (etwa eine Wohnung) – da keine "Neubaute" – nicht vom Nachbesserungsrecht umfasst ist. Mit Blick auf den Zweck der neuen Gesetzesbestimmung ist indessen fraglich, ob Käufer von bloss "sanierten" Kaufobjekten vom Geltungsbereich der neuen Bestimmung effektiv ausgeschlossen werden wollten.

Eine Ausdehnung des Anwendungsbereichs über reine "Neubauten" hinaus würde jedenfalls zu schwierigen Abgrenzungsfragen in der Praxis führen. Würden auch "sanierte" oder "umgebaute" Kaufobjekt erfasst, so stellt sich unweigerlich die Frage, ob die "Sanierung" oder der "Umbau" ein gewisses Ausmass (und welches) erfüllen muss oder ob kleinere oder punktuelle Sanierungen / Umbauten (z.B. die blosse Sanierung einer Küche / eines Badezimmers) bereits genügen würden, um für die entsprechenden Arbeiten ein zwingendes Nachbesserungsrecht zu begründen. Letzteres geht meines Erachtens klar zu weit und eine Ausdehnung über

reine Neubauten hinaus müsste sich (falls überhaupt) auf Kernsanierungen beschränken, die einen neubauähnlichen Charakter aufweisen. Wobei sich aber auch diesfalls die schwierige und mit Unsicherheiten verbundene Frage der Abgrenzung stellt.

MÄNGELHAFTUNGSRISIKO DES VERKÄUFERS

Für Projektentwickler und Verkäufer von Neubauten besonders zu beachten ist auch der Umstand, dass das zwingende Nachbesserungsrecht des Käufers ebenfalls für Bauten gilt, welche weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet wurden. Dies ist besonders dann relevant, wenn z.B. einzelne Wohnungen / Einheiten eines (Neubau-)Projekts bis zur Fertigstellung des Gebäudes noch nicht verkauft werden konnten und erst später – innerhalb von zwei Jahren ab Fertigstellung – verkauft werden. Oder auch für den Fall, dass eine durch einen Käufer ursprünglich erworbene Neubaute innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung durch diesen wieder weiterverkauft wird. Der Käufer eines solchen Kaufobjekts hat ebenfalls einen zwingenden Anspruch auf Nachbesserung. Und zwar gegenüber dem Verkäufer und unabhängig davon, ob der Verkäufer auch der Ersteller des Kaufobjekts ist. Das Nachbesserungsrecht besteht dabei während fünf Jahren ab der Eigentumsübertragung (und nicht ab Fertigstellung der Neubaute). Wird ein Kaufobjekt folglich erst kurz vor dem Ablauf der Zweijahresfrist ab Erstellung verkauft, so läuft erst ab jenem Zeitpunkt die fünfjährige Frist für die Nachbesserung.

Aus Verkäufersicht kann dies problematisch sein. Der Verkäufer selbst hat – falls er auch der Bauherr ist – mit den am Bau beteiligten Unternehmern in der Regel Werkverträge nach SIA-Norm 118 abgeschlossen. Diese Verträge sehen eine Gewährleistungsfrist von fünf Jahren ab Abnahme vor. Selbst wenn der Verkäufer / Bauherr mit allen Projektbeteiligten einen einheitlichen Fristenbeginn per Fertigstellung des gesamten Gebäudes vereinbart hat, so führt dies dennoch dazu, dass die Gewährleistungsansprüche des Verkäufers gegenüber seinen Unternehmern früher verjähren, als das Nachbesserungsrecht des Käufers

gegenüber dem Verkäufer. Dies bedeutet, dass der Verkäufer gegenüber dem Käufer im Rahmen der Nachbesserung für Mängel weiterhin haftet, dem Verkäufer selber jedoch für solche Mängel gegenüber den beteiligten Unternehmern (infolge Verjährung) keine Ansprüche mehr zustehen und der Verkäufer die Mängelbehebungskosten letztlich selber tragen muss.

Bei Stockwerkeigentumseinheiten ist dieses Haftungsrisiko des Verkäufers dabei nicht blass auf Mängel an der entsprechenden (Wohn-)Einheit beschränkt (Sonderrechtsbereich), sondern umfasst auch Mängel an gemeinschaftlichen Teilen. Dies deshalb, weil ein einzelner Stockwerkeigentümer im Rahmen seines Nachbesserungsanspruchs auch Mängel in Bezug auf gemeinschaftliche Teile geltend machen kann. Selbst dann, wenn den anderen Stockwerkeigentümern – infolge Verjährung – bereits kein Anspruch mehr zusteht.

Bei der Vertragsgestaltung sollte dieses Mängelhaftungsrisiko bedacht werden. Unter anderem könnte etwa versucht werden, eine Verlängerung der Gewährleistung zu verhandeln oder eine solche auch als Option auszustalten, für den Fall, dass noch nicht sämtliche Einheiten bei Projekt fertigstellung verkauft sein sollten.

EMPFEHLUNGEN FÜR PROJEKTENT-WICKLER / VERKÄUFER

Bei der gesamten Vertragsverhandlung und -gestaltung im Zusammenhang mit einem (Neubau-)Projekt sollte den neuen Bestimmungen und den damit einhergehenden Unsicherheiten und Risiken besondere Beachtung geschenkt werden. Auch sollte kritisch analysiert werden, ob ein Verkauf in den Anwendungsbereich der neuen Bestimmungen fällt und welche Aspekte speziell zu regeln sind.

Zum einen sind die mit den Käufern abschliessenden Grundstückskaufverträge an die neuen Regelungen anzupassen und die

damit einhergehenden Unsicherheiten und Haftungsrisiken einzubeziehen. Bisher verwendete Vertragsgestaltungsformen müssen kritisch überdacht werden. Die bei Neubauprojekten in der Praxis oft gewählte Strukturierung über einen 3-Parteien-Vertrag (zwischen Landeigentümer, Werksteller und Käufer) wird aber weiterhin möglich sein, wobei einzig die Werkherstellung in den Anwendungsbereich der neuen Bestimmungen fallen dürfte.

In Konstellationen, bei welchen Unsicherheit besteht, ob ein zwingendes Nachbesserungsrecht des Käufers besteht, sollte von einer pauschalen Abtretung von Gewährleistungsansprüchen vom Verkäufer an den Käufer abgesehen werden. Denn sollte dem Käufer dennoch ein (zwingendes) Nachbesserungsrecht gegenüber dem Verkäufer zustehen und geltend gemacht werden, so stünde dem Verkäufer (infolge erfolgter Abtretung seiner Gewährleistungsansprüche) keine Möglichkeit mehr zu, Mängelansprüche selbst gegenüber den ausführenden Unternehmern geltend zu machen und sich schadlos zu halten. Im Rahmen einer möglichen Abtretungsklausel kann es entsprechend aus Verkäufersicht sinnvoll sein, sich zumindest die Möglichkeit vorzubehalten, Gewährleistungsansprüche (trotz einer Abtretung) weiterhin selbstständig und zusätzlich zu den Käufern gegenüber den Unternehmern geltend machen zu können.

Aber auch die bereits im Vorfeld zu einem Verkauf abzuschliessenden Planerverträge, Werkverträge oder Totalunternehmerverträge sind mit Blick auf die Neuerungen zu überprüfen. Die neuen Besonderheiten sollten bereits im Rahmen der Verhandlung solcher Verträge beachtet werden. Insbesondere bei STWE-Neubauprojekten muss die Möglichkeit bedacht werden, dass einzelne (STWE-)Einheiten bei Fertigstellung des Projekts noch nicht verkauft sein könnten und sich mangels besonderer Vereinbarungen für den Verkäufer daraus ein Mängelhaftungsrisiko ergibt.