



11. März 2026

Revision Obligationenrecht (Baumängel)

Am 1. Januar 2026 ist die punktuelle Revision des Obligationenrechts betreffend Haftung für Baumängel in Kraft getreten. Mit dieser soll die Situation von Bauherren sowie Käuferinnen und Käufern von Grundstücken mit neu erstellten Bauten punktuell verbessert werden. Nachfolgend werden kurz die einzelnen Änderungen beleuchtet. Nicht näher eingegangen wird auf die Änderungen beim Bauhandwerkerpfandrecht.

Geltungsbereich

Die Änderungen sind anwendbar auf ab dem 1. Januar 2026 abgeschlossene Verträge. Sie betreffen Grundstückkaufverträge und Werkverträge über unbewegliche Bauten.

In der Praxis wird im Rahmen der Erstellung von unbeweglichen Bauten häufig die Anwendbarkeit privater Regelwerke, insbesondere der SIA Normen, vereinbart. Die SIA Norm 118 (2013) wurde bereits mit einer Korrigenda bezüglich der Rügefrist für verdeckte Mängel ergänzt bzw. korrigiert (vgl. unten).

Besondere Aufmerksamkeit erfordern diejenigen Objekte, für welche die Werkverträge mit den Unternehmen bereits vor dem Jahreswechsel abgeschlossen wurden (womit die alten gesetzlichen Bestimmungen gelten), der Kaufvertrag aber erst nach dem 1. Januar 2026 (mit den neuen gesetzlichen Bestimmungen).

Verlängerte Rügefristen

Die Frist für die Mängelrüge wurde zwingend auf (mindestens) 60 Tage verlängert (anstatt «sofort» wie bisher). Dies gilt sowohl für offene als auch verdeckte Mängel. Diese Änderung gilt für folgende Verträge:

- Sämtliche Grundstückkaufverträge (Art. 219a Abs. 1 OR)

- Werkverträge über unbewegliche Werke (Art. 367 Abs. 1^{bis} OR)
- Kauf- oder Werkverträge über bewegliche Sachen/Werke, welche bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden sind (Art. 201 Abs. 4 und Art. 367 Abs. 1^{bis} OR)
- Verträge über ein Werk, das von einem Architekten oder Ingenieur erstellt und bestimmungsgemäss als Grundlage für die Erstellung des unbeweglichen Werks verwendet worden ist (Art. 367 Abs. 1^{bis} OR)

Für verdeckte Mängel wurde somit die sofortige Rügepflicht gemäss Art. 179 Abs. 2 SIA Norm 118 (2013) unzulässig und unanwendbar; dies wurde mittels Korrigenda SIA 118-C1:2026 korrigiert. Die Korrigenda gilt allerdings nur dann, wenn sie von den Vertragsparteien ausdrücklich zusätzlich zur SIA 118 vereinbart wird. Weiterhin zulässig ist die zweijährige Rügefrist für offene Mängel gemäss Art. 172 Abs. 1 SIA Norm 118 (2013).

Wenn die Werkverträge für die Erstellung einer Neubaute mit einem Generalunternehmen und/oder einzelnen Handwerkern durch die Verkäuferschaft vor dem 1. Januar 2026 abgeschlossen wurden, der Kaufvertrag hingegen erst danach, kann es sein, dass die Verkäuferschaft für Mängel haftet, für welche sie (aufgrund verspäteter Mängelrüge) nicht mehr auf die Unternehmer Rückgriff nehmen kann. Falls möglich empfiehlt sich deshalb eine nachträgliche Anpassung des Werkvertrags.

Zwingender unentgeltlicher Nachbesserungsanspruch

Für neu errichtete Bauten bzw. neu errichtete unbewegliche Werke besteht neu ein zwingendes unentgeltliches Nachbesserungsrecht des Käufers bzw. Bestellers gegenüber dem Verkäufer bzw. Unternehmer. Dieses kann weder eingeschränkt noch ausgeschlossen werden. Diese Änderung gilt für folgende Verträge:

- Grundstückkaufverträge über Grundstücke mit einer Baute, die noch zu errichten ist oder weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet wurde (Art. 219a Abs. 2 i.V.m. Art. 368 Abs. 2^{bis} OR)
- Werkverträge über Bauten (Art. 368 Abs. 2 und 2^{bis} OR)

Das unentgeltliche Nachbesserungsrecht ist auch in der SIA Norm 118 (2013) vorgesehen (Art. 169 SIA Norm 118 (2013)). Diesbezüglich ergeben sich somit grundsätzlich keine Änderungen.

Es stellen sich aber diverse Auslegungsfragen. Unklar ist unter anderem der genaue Anwendungsbereich dieser Regelung (Gilt er nur für die Baute oder auch für das Grundstück? Gilt er auch für eingebaute Geräte? Wann handelt es sich um eine Neubaute (Stichwort Kernsanierung)?) und die Fristberechnung (Wann beginnt die Zweijahresfrist zu laufen?).

Fraglich erscheint auch, inwiefern es noch zulässig ist, die Gewährleistung für gewisse Sachverhalte (z.B. Haarrisse bis zu einer gewissen Breite, etc.) auszuschliessen.

Ob eine Abtretung sämtlicher Gewährleistungsrechte (inkl. Nachbesserungsrecht) gegenüber den Unternehmern an die Käuferschaft mit gleichzeitigem Ausschluss der eigenen Haftung durch die Verkäuferschaft, wie es bisher in Grundstückkaufverträgen oftmals Praxis war, von einem Gericht als Einschränkung des unentgeltlichen Nachbesserungsrechts angesehen wird und somit nicht mehr zulässig wäre, erscheint unklar. Bis diese Fragen höchstrichterlich geklärt sind, dürften mehrere Jahre verstreichen. Es erweist sich darum als äus-

serst wichtig, während dieser Übergangszeit sinnvolle Regelungen zu treffen, um die Rechtsunsicherheiten möglichst klein zu halten.

Besondere Aufmerksamkeit ist geboten beim Verkauf eines neu bebauten Grundstücks durch den Ersterwerber, welcher selber vor dem 1. Januar 2026 erworben hat, aber noch innerhalb der Zweijahresfrist das Grundstück wieder verkauft. Dies deshalb, weil der Ersterwerber als Verkäufer von Gesetzes wegen zur unentgeltlichen Nachbesserung verpflichtet ist, während er selber bei seinem Erwerb noch nicht von diesem zwingenden unentgeltlichen Nachbesserungsrecht profitierte.

Zwingende (mindestens) fünfjährige Verjährungsfrist

Die Verjährungsfrist für die Gewährleistungsrechte beträgt weiterhin (wie bisher) fünf Jahre. Neu kann diese nicht mehr gekürzt werden. Diese Änderung gilt für folgende Verträge:

- Sämtliche Grundstückkaufverträge (Art. 219a OR)
- Werkverträge über unbewegliche Werke (Art. 371 Abs. 2 und 3 OR)
- Verträge über Leistungen des Architekten oder Ingenieurs im Zusammenhang mit der Erstellung eines unbeweglichen Werks (Art. 371 Abs. 2 und 3 OR)

Die fünfjährige Verjährungsfrist ist bereits heute in Art. 180 Abs. 1 SIA Norm 118 (2013) vorgesehen.

Fazit

Die punktuelle Revision des Gewährleistungsrechts hat weitreichende Folgen für Grundstückkaufverträge und Werkverträge über unbewegliche Werke. Viele Anwendungsfragen sind aber noch nicht geklärt. Da die Regelungen zwingend sind, ist beim Abschluss der entsprechenden Verträge erhöhte Vorsicht geboten. Bei Fragen stehen wir Ihnen für eine Beratung jederzeit gerne zur Verfügung.





Tanja Schmutz

MLaw, Rechtsanwältin und Notarin

tanja.schmutz@5001.ch

