November 2025

Newsletter Nr. 217

«Baumängel» – Teilrevision des kauf- und werkvertraglichen Gewährleistungsrechts:

Um die Rechte von KäuferInnen und WerkbestellerInnen im Zusammenhang mit Baumängeln zu stärken, treten am 1. Januar 2026 grundlegende Änderungen des kauf- und werkvertraglichen Gewährleistungsrechts (sowie eine Änderung betreffend die Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten) in Kraft. KäuferInnen und WerkbestellerInnen profitieren neu unter bestimmten Voraussetzungen von einer Mängelrügefrist von mindestens 60 Tagen, einem zwingenden Nachbesserungsrecht sowie einer Verjährungsfrist von mindestens fünf Jahren.

walderwyss

Andrea Haefeli
lic. iur., LL.M., Attorney at Law
Counsel
Phone: +41 58 658 56 71
andrea.haefeli@walderwyss.com

Am 1. Januar 2026 treten die revidierten Gesetzesbestimmungen für den Umgang mit Baumängeln im Kauf- und Werkvertragsrecht in Kraft. Dieser Beitrag bietet einen Überblick über die geänderten Bestimmungen.

A. Hintergrund

Das geltende Bauvertragsrecht ist zweckmässig und ausgewogen. Bei Baumängeln sind KäuferInnen und WerkbestellerInnnen aber teilweise ungenügend geschützt. Vor diesem Hintergrund schickte der Bundesrat im Sommer 2020 den Vorentwurf mit punktuellen Änderungen des Obligationenrechts (**OR**) betreffend Kauf- und Werkverträge sowie einer Änderung des Zivilgesetzbuches betreffend die Voraussetzungen der Ersatzsicherheit beim Bauhandwerkerpfandrecht in die Vernehmlassung.

Sowohl im Vernehmlassungsverfahren als auch im späteren parlamentarischen Verfahren bestand Einigung darüber, dass Änderungen nötig waren. Allerdings gab es gewichtige Differenzen darüber, wie diese Änderungen konkret aussehen sollten. Die vom Parlament Ende 2024 verabschiedeten Änderungen sind insgesamt deutlich käuferInnen- und werkbestellerInnenfreundlicher als es der Vorentwurf vorgesehen hatte.

Nach Ablauf der Referendumsfrist beschloss der Bundesrat Ende April 2025, die revidierten Bestimmungen auf den **1. Januar 2026** in Kraft zu setzen. Sie gelten für alle Verträge, die ab dem 1. Januar 2026 abgeschlossen werden. Für frühere Verträge bleibt das bisherige Recht anwendbar.

Die revidierten Bestimmungen des OR werden nachfolgend als **nOR** bezeichnet.

B. Änderungen im kauf- und werkvertraglichen Gewährleistungsrecht

1. 60-tägige Rügefrist bei Mängeln (einseitig zwingend)

Neu haben KäuferInnen und WerkbestellerInnen 60 Tage Zeit, um (offene und versteckte) Mängel zu rügen. Die Frist gilt für:

- **Grundstückkäufe** (Art. 219a Abs. 1 nOR);
- **Unbewegliche Werke** (Art. 367 Abs. 1bis und Art. 370 Abs. 4 nOR);
- **Bewegliche Kaufsachen** (Art. 201 Abs. 4 nOR) oder **bewegliche Werke** (Art. 367 Abs. 1bis lit. a und Art. 370 Abs. 4 lit a nOR), die **bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert** worden sind und dessen Mangelhaftigkeit verursacht haben; und
- **Bewegliche Werke, die von ArchitektInnen oder IngenieurInnen erstellt** und **bestimmungsgemäss als Grundlage für die Erstellung eines unbeweglichen Werks verwendet** worden sind und dessen Mangelhaftigkeit verursacht haben (Art. 367 Abs. 1bis lit. b und Art. 370 Abs. 4 lit. b nOR), z.B. Pläne, Zeichnungen, statische Berechnungen, Gutachten.

Die 60-tägige Mängelrügefrist ist **einseitig zwingend**, d.h. sie kann vertraglich nicht gekürzt werden (Art. 201 Abs. 4, Art. 219a Abs. 1, Art. 367 Abs. 1bis und Art. 370 Abs. 4 nOR). Eine einvernehmliche Verlängerung ist hingegen möglich.

Damit soll die Härte der bisherigen Pflicht zur «sofortigen Rüge» (Art. 201 Abs. 1 und 3, Art. 367 Abs. 1 und Art. 370 Abs. 3 OR), welche oft nur wenige Tage beträgt, abgemildert werden. Die kurze Frist überfordert in der Praxis viele KäuferInnen und WerkbestellerInnen, da sie oft nicht in der Lage sind, nach dem Auftreten von Mängeln deren rechtliche Bedeutung zu erkennen und innert Frist eine Mängelrüge zu erheben, welche den inhaltlichen Anforderungen genügt. Nach Ablauf der Rügefrist gilt das Kaufobjekt bzw. Werk als genehmigt und KäuferInnen bzw. WerkbestellerInnen

verlieren (verwirken) ihre diesbezüglichen Mängelrechte.

Die Rügefrist beginnt wie bisher nach Durchführung der Prüfung (offener Mangel) bzw. mit Entdeckung des Mangels (versteckter Mangel) zu laufen. An der Prüfungspflicht gemäss Art. 201 Abs. 1 und Art. 367 Abs. 1 OR ändert sich jedoch nichts – sie soll wie bisher erfolgen, sobald es nach Ablieferung «nach dem üblichen Geschäftsgange tunlich ist».

Zudem sollten Mängel trotz der längeren Rügefrist möglichst rasch gerügt werden. Andernfalls können KäuferInnen und WerkbestellerInnen aufgrund der Verletzung ihrer Schadenminderungspflicht (Art. 2 Abs. 1 Zivilgesetzbuch, Art. 99 Abs. 3 i.V.m. Art. 44 Abs. 1 OR) den Anspruch auf Ersatz desjenigen Schadens verlieren, der bei einer zumutbaren früheren Mängelrüge nicht eingetreten wäre.

Die Abgrenzung zwischen der neuen 60-Tage-Rügefrist und der bisherigen Pflicht zur sofortigen Rüge dürfte in der Praxis bei Mängeln an beweglichen Kaufsachen und beweglichen Werken noch für Diskussionen sorgen. Es wird insbesondere zu sehen sein, inwiefern der tatsächliche Einbau der fraglichen Objekte Voraussetzung für die Anwendung der 60-tägigen Rügefrist sein kann oder ob es reicht, dass das fragliche Objekt zum Einbau vorgesehen ist. Gemäss Wortlaut von Art. 201 Abs. 4 und Art. 367 Abs. 1bis sowie Art. 370 Abs. 4 nOR gilt die 60-Tage-Frist nämlich nur für Mängel einer beweglichen Sache bzw. eines beweglichen Werks, welche(s) «bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden ist».

2. Unentgeltliches Verbesserungsrecht (zwingend)

Eine zentrale Neuerung ist das gesetzliche Recht auf **unentgeltliche Verbesserung** von **mangelhaften Bauten**. Dieses Recht gilt bei:

- **Kaufverträgen betreffend Grundstücke mit Bauten, die noch zu errichten sind oder die innerhalb der letzten zwei Jahre vor dem Verkauf erstellt wurden** (Art. 219a Abs. 2 nOR); und
- **Werkverträgen betreffend Bauten** (Art. 368 Abs. 2bis nOR).

Voraussetzung ist, dass die angestrebte Verbesserung möglich ist und keine übermässigen Kosten verursacht (Art. 219a Abs. 2 nOR i.V.m. Art. 368 Abs. 2 OR).

Das revidierte Gesetz spricht von einem «unentgeltlichen Verbesserungsrecht», meint damit aber nichts anderes als das im Werkvertragsrecht bereits bekannte unentgeltliche (und verschuldensunabhängige) Nachbesserungsrecht bei Mängeln. KäuferInnen und WerkbestellerInnen können wählen, ob sie ein allenfalls bestehendes Wandlungs-, Minderungs- oder Verbesserungsrecht ausüben.

Das Recht auf unentgeltliche Verbesserung ist **zwingend** und kann im Voraus nicht gültig ausgeschlossen werden (Art. 219a Abs. 2 i.V.m. Art. 368 Abs. 2bis nOR).

Damit reagiert der Gesetzgeber, auf die in der Praxis verbreitete, kombinierte Freizeichnung und Abtretung von Gewährleistungsansprüchen: Dabei schliessen VerkäuferInnen bzw. UnternehmerInnen Gewährleistungsansprüche vollumfänglich aus und treten den KäuferInnen bzw. WerkbestellerInnen stattdessen ihre Gewährleistungsrechte gegenüber ihren Subunternehmern und Zulieferern ab. Die KäuferInnen und WerkbestellerInnen müssen ihre Mängelrechte sodann selbstständig gegenüber diesen durchsetzen, was die Position der KäuferInnen und WerkbestellerInnen aus verschiedenen Gründen schwächt (ohne dass sie sich dessen bei Vertragsabschluss bewusst sind).

Zudem wird das vom Bundesgericht anerkannte Recht auf **Ersatzvornahme** für die unentgeltliche Verbesserung ausdrücklich im Gesetz verankert (Art. 219a Abs. 2 und Art. 368 Abs. 2 nOR i.V.m. Art. 366 Abs. 2 OR). Damit können Käuferinnen und WerkbestellerInnen nach Ablauf einer angemessenen Nachfrist Mängel – ohne richterliche Ermächtigung – auf Kosten der nicht gewillten oder nicht fähigen UnternehmerInnen und Verkäuferinnen selbst beheben (lassen).

3. Fünfjährige Verjährungsfrist (einseitig zwingend)

In den nachfolgenden Fällen beträgt die Verjährungsfrist für Ansprüche aus Mangelhaftung zwar **wie bisher fünf Jahre**, ist aber **neu einseitig zwingend** und darf nicht zu Lasten der KäuferInnen und BestellerInnen verkürzt werden:

- **Grundstückkaufverträge** (Art. 219a Abs. 3 nOR);
- **Unbewegliche Werke** (Art. 371 Abs. 2 OR i.V.m. Art. 371 Abs. 3 nOR);
- **Bewegliche Werke**, **die bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert** worden sind und die Mangelhaftigkeit des unbeweglichen Werks verursacht haben (Art. 371 Abs. 1 OR i.V.m. Art. 371 Abs. 3 nOR); und
- **Mängelansprüche von BestellerInnen eines unbeweglichen Werks gegen ArchitektInnen und IngenieurInnen**, die zum Zwecke der Erstellung des unbeweglichen Werks Dienste geleistet haben (Art. 371 Abs. 2 OR i.V.m. Art. 371 Abs. 3 nOR).

C. Auswirkungen auf die SIA-Norm 118

In Bauwerkverträgen wird regelmässig die Anwendung der SIA-Norm 118, Ausgabe 2013 (**SIA 118**) ausgemacht. Diese Bestimmungen gelten aber nur, soweit sie mit den (einseitig) zwingenden Bestimmungen des OR vereinbar sind.

Die sofortige Rügefrist für verdeckte Mängel gemäss Art. 179 Abs. 2 SIA 118 muss somit neu mindestens 60 Tage betragen.

Die bestehende, fünfjährige Verjährungsfrist für Mängelansprüche an Bauwerken gemäss Art. 180 Abs. 1 SIA 118, ist neu teilzwingend.

D. Einordnung und Ausblick

Die Revision bringt punktuelle, praxisrelevante Verbesserungen im Bereich Baurecht.

Rechtspolitisch betrachtet, könnte man sich aber fragen, ob es nicht sinnvoller gewesen wäre, die Reform der kauf- und werkvertraglichen Sachmängelhaftung umfassend anzugehen und nicht nur im Bereich Baurecht. So hat der Bundesrat in seinem Bericht «Modernisierungsbedarf des Gewährleistungsrechts beim Kauf» aus dem Jahr 2023 u.a. folgenden Handlungsbedarf identifiziert: Festlegung einer 60-tägigen Mängelrügefrist, Einführung eines Rechts auf Nachbesserung im gesamten Kaufrecht und mehr zwingende Gewährleistungsbestimmungen für Konsumenten. Wie sich diese Ansätze mit der jetzt verabschiedeten Revision in Sachen Baumängel verbinden lassen, wird sich zeigen.

E. Fazit

Die Revision stärkt in einzelnen Punkten die Position von KäuferInnen und WerkbestellerInnen im Bau- und Immobilienbereich:

- Die **zwingende Verlängerung der Rügefrist auf mindestens 60 Tage bei ausgewählten Kauf- und Werkverträgen** (vgl. Ziffer B. 1. obenstehend) beseitigt die oftmals unsachlich strenge Sofort-Rügefrist. Die Angabe einer konkreten Frist sorgt grundsätzlich für mehr Rechtssicherheit.
- Das **zwingende Nachbesserungsrecht bei Mängeln an Bauten bei bestimmten Kauf- und Werkverträgen** (vgl. Ziffer B. 2. obenstehend) schafft ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen den Vertragsparteien. Das Recht auf Ersatzvornahme der Nachbesserung im werkvertraglichen Kontext ist zwar vom Bundesgericht seit längerem anerkannt, wird nun aber explizit statuiert.
- Zum Schutz der KäuferInnen und WerkbestellerInnen sind die meisten neuen Bestimmungen (einseitig) zwingend; **die fünfjährige Gewährleistungsfrist bei ausgewählten Kauf- und Werkverträgen ist nun auch einseitig zwingend** (vgl. Ziffer B. 3. obenstehend).

Die revidierten Gesetzesbestimmungen sind jedoch an **einigen Stellen auslegungsbedürftig**. Es bleibt zu hoffen, dass die Rechtsprechung baldige Klarheit bringt.

Für Verträge, die ab dem 1. Januar 2026 abgeschlossen werden, sind diese neuen Rahmenbedingungen zu beachten. Insbesondere Vertragsmuster, AGB und Abläufe zur Mängelrüge sind anzupassen. Wir unterstützen Sie bei Bedarf gerne dabei.

Der Walder Wyss Newsletter kommentiert neue Entwicklungen und wichtige Themen des Schweizer Rechts. Die darin enthaltenen Informationen und Kommentare stellen keine rechtliche Beratung dar, und die erfolgten Ausführungen sollten nicht ohne spezifische rechtliche Beratung zum Anlass für Handlungen genommen werden.
© Walder Wyss AG., Zürich, 2025