



Grundlegende Änderungen beim Immobilienverkauf ab 1. Januar 2026

Am 1. Januar 2026 tritt eine Revision der Gewährleistungsregeln im Recht des Werkvertrags und des Grundstückkaufs in Kraft. Kernpunkte der Revision sind eine Frist von 60 Tagen für die Mängelrüge und ein zwingendes Nachbesserungsrecht bei Neubauten. Die Revision korrigiert die bisherige Praxis zur "Sofort-Rüge" und zum Haftungsausschluss beim Verkauf von Neubauten. Für Architekten, Entwickler, Eigentümer und Baufirmen empfiehlt es sich, Vertragsmuster anzupassen und allenfalls die Risiken, die mit einem Neubauprojekt verbunden sind, anders zu bewerten.

Ausgangslage

Gemäss geltendem Kauf- und Werkvertragsrecht des OR muss eine Mängelrüge sofort nach der Entdeckung des Mangels erfolgen (vgl. Art. 201 Abs. 1 OR und Art. 367 Abs. 1 OR). Die Rechtsprechung toleriert dabei nur eine Frist von wenigen Tagen. Beim Verpassen der Frist erleidet der Käufer oder Besteller grundsätzlich einen Verlust sämtlicher Mängelrechte.

Diese Rechtslage ist gerade für den Käufer oder Besteller einer Immobilie sehr streng. In der Praxis wird daher bei Immobilienverkäufen regelmässig die SIA-Norm 118 für anwendbar erklärt. Diese sieht grundsätzlich eine zweijährige Rügefrist vor – anstelle einer Rügefrist von nur wenigen Tagen gemäss OR (vgl. Art. 172 Abs. 1 SIA 118:2013). Die SIA-Norm 118 gilt aber nicht "automatisch", sondern muss in einem Kauf- oder Werkvertrag ausdrücklich für anwendbar erklärt werden. Falls nicht, gelten die sehr kurzen Rügefristen des OR.

Zudem schliessen General- und Totalunternehmer beim Verkauf von Neubauten ihre Mängelhaftung regelmässig aus. Gleichzeitig treten sie die Mängelrechte, die ihnen gegen ihre Subunternehmer zustehen, an die Käufer ab.

Was ändert sich ab dem 1. Januar 2026?

Mit der anstehenden Revision des OR will der Gesetzgeber insbesondere diese beiden Punkte ändern, also die sehr kurze Rügefrist und den Ausschluss von Mängelrechten beim Verkauf von Neubauten.

Die Rügefrist wird im Kaufvertragsrecht mit dem neuen Art. 219a Abs. 1 revOR ausdrücklich auf 60 Tage festgelegt: *"Die Frist für die Mängelrüge beträgt beim Grundstückkauf 60 Tage."* Auch im Werkvertragsrecht gilt gemäss dem neuen Art. 367 Abs. 1^{bis} revOR bei Bauwerken eine Rügefrist von 60 Tagen: *"Die Frist für die Mängelrüge beträgt bei einem unbeweglichen Werk 60 Tage."* Zudem legen beide Bestimmungen fest, dass vertraglich keine kürzeren Fristen vereinbart werden dürfen (Art. 219a Abs. 1 revOR, 367 Abs. 1^{bis} revOR).

Weiter wird ein zwingendes Nachbesserungsrecht des Käufers von Neubauten festgeschrieben. Art. 219a Abs. 2 revOR lautet: *"Der Käufer eines Grundstücks mit einer Baute, die noch zu errichten ist oder weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet wurde, kann auch unentgeltliche Verbesserung verlangen."* Ergänzend ordnet Art. 368 Abs. 2^{bis} revOR an: *"Eine zum Voraus getroffene Verabredung, wonach der Anspruch auf unentgeltliche Verbesserung*

eingeschränkt oder ausgeschlossen wird, ist ungültig, wenn der Mangel eine Baute betrifft."

Die bisherige fünfjährige Verjährungsfrist bleibt bestehen, ist neu aber (teil-)zwingend: *"Die Ansprüche des Käufers wegen Mängeln eines Grundstücks verjähren mit Ablauf von fünf Jahren nach dem Erwerb des Eigentums. Die Verjährungsfrist kann nicht zu Lasten des Käufers abgeändert werden."* (Art. 219a Abs. 3 revOR). Spiegelbildlich bestimmt das revidierte Werkvertragsrecht: *"Die Verjährungsfrist von fünf Jahren kann nicht zu Lasten des Bestellers abgeändert werden."* (Art. 371 Abs. 3 revOR).

Übergangsrecht

Das revidierte OR enthält keine Regeln dazu, ob die neuen Bestimmungen auch auf bestehende Verträge anwendbar sind. Die wohl herrschende Meinung geht davon aus, dass die neuen Bestimmungen nur für Verträge gelten, die ab dem 1. Januar 2026 neu abgeschlossen werden (so STÖCKLI / GAUCH, Neue Gesetzesregeln zur Mängelhaftung – Ideen, wie die SIA-Norm 118 anzupassen wäre, BR/DC 5/2025, S. 205 ff., m.w.H.).

Analyse

Zwingendes Nachbesserungsrecht

Für General- und Totalunternehmer wird es bei Neubauten nicht mehr

möglich sein, ihre Mängelhaftung vollständig auszuschliessen. Ob eine Abtretung der Nachbesserungsrechte an den Käufer weiterhin möglich sein wird, ist noch unklar und wird durch die Rechtsprechung geklärt werden müssen. Selbst wenn eine Abtretung weiterhin zulässig wäre, würde sie dem Verkäufer aber nicht mehr den gewünschten Effekt bringen, dass er sich aus einer Mängelhaftung "befreien" kann. Angesichts dessen erscheint es fraglich, ob eine Abtretung der Nachbesserungsrechte an den Käufer weiterhin ratsam ist – sollte sie überhaupt zulässig sein.

Anwendung der SIA-Norm 118

Die SIA-Norm 118 kann weiterhin wirksam vereinbart werden. Zu beachten ist aber, dass die SIA-Norm 118:2013 nach Ablauf der zweijährigen Rügefrist ebenfalls eine "Sofort-Rüge" vorschreibt (vgl. Art. 179 Abs. 1 und Abs. 2 SIA 118:2013). Da das revidierte Recht ab dem 1. Januar 2026 eine (teil-)zwingende 60-tägige Rügefrist vorschreibt, widerspricht die SIA-Norm 118:2013 in diesem Punkt dem revidierten OR. Nach, soweit ersichtlich, herrschender Meinung gilt bei Immobilienverkäufen, welche die SIA-Norm 118 für anwendbar erklären, inskünftig ebenfalls eine 60-tägige Rügefrist, wenn die vorangegangene zweijährige Rügefrist

abgelaufen ist (Spezialfälle ausgenommen; vgl. dazu z.B. STÖCKLI / GAUCH, a.a.O., m.w.H.).

Verjährung, vollständiger Haftungsausschluss bei Bestandesbauten

Neu gilt, wie dargelegt, dass die fünfjährige Verjährungsfrist bei Immobilienverkäufen nicht verkürzt werden darf. Weiterhin zulässig ist es, dass der Verkäufer / Unternehmer einen Verjährungsverzicht abgibt und damit die Verjährungsfrist faktisch verlängert.

Zu beachten ist ausserdem, dass die Verjährung auch eintreten kann, während die 60-tägige Rügefrist noch läuft. Nach der hier vertretenen Auffassung "endet" die 60-tägige Rügefrist früher, wenn das Ende der Verjährungsfrist vorher eintritt. Der sorgfältige Käufer wird aber nebst der Rügefrist auch das Ende der Verjährungsfrist im Blick haben. Er wird die Verjährungsfrist somit ohnehin unterbrechen oder verlängern, damit er seine Mängelrechte wirksam wahrnehmen kann.

Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass gemäss der bundesrätlichen Botschaft ein vollständiger Haftungsausschluss beim Verkauf von Immobilien, die keine Neubauten darstellen, weiterhin zulässig ist (vgl.

BBl 2022 2743, Ziff. 4.1.2.2). Aus dem Gesetzestext ergibt sich das nicht ohne Weiteres. Die Botschaft ist diesbezüglich aber deutlich.

Empfehlungen

Zum einen müssen sich Baufirmen, Entwickler, Architekten und Investoren bewusst sein, dass es bei Neubauten keine vollständige Haftungsfreizeichnung mehr geben wird. Verkäufer, die bisher ihre Mängelhaftung standardmässig ausgeschlossen haben, werden nicht umhinkommen, ihre Risiken bei Neubauprojekten anders zu bewerten.

Zudem empfiehlt sich die Überprüfung und Anpassung von Vertragsmustern, insbesondere in Bezug auf die nun zwingende 60-tägige Rügefrist, den zwingenden Nachbesserungsanspruch bei Neubauten sowie die Unabänderlichkeit der fünfjährigen Verjährung zu Lasten des Kunden. Der Beizug erfahrener Baujuristinnen oder -juristen ist für das Prüfen und Anpassen von Vertragsvorlagen empfehlenswert.

UPDATE NR.14

BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE AG

Spezialisiert auf Bau-, Planungs- und Umweltrecht



Dr. iur. Xavier Baumberger
Rechtsanwalt und Partner bei
BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE
Telefon +41 52 245 01 45
baumberger@baumberger-rechtsanwalte.ch



lic. iur. Raphael Rigling
Rechtsanwalt und Partner bei
BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Telefon +41 52 245 01 45
rigling@baumberger-rechtsanwalte.ch



MLaw Stephanie Lenz
Rechtsanwältin bei
BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE
Telefon +41 52 245 01 45
lenz@baumberger-rechtsanwalte.ch



lic. iur. Patrick Schütz
Rechtsanwalt bei
BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Telefon +41 52 245 01 45
schuetz@baumberger-rechtsanwalte.ch