

Zürich, Januar 2026

Baumängelrecht neu geregelt: Das gilt ab 2026

Per 1. Januar 2026 ist das revidierte Gewährleistungrecht des Schweizer Obligationenrechts (OR) in Kraft getreten. Dies stärkt vor allem die Position der Bauherren und Immobilienkäufer. In der Praxis beinhalten die Kauf- und Werkverträge zur Erstellung von Bauten oftmals die bewährten Vertragsnormen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA-Normen). Die Revision hat auch Auswirkungen auf entsprechende Bestimmungen in der SIA-Norm 118.

Welche Anpassungen gibt es?

Bis anhin war der Bauherr (bei Werkverträgen) oder der Käufer (bei Immobilienkaufverträgen) dazu angehalten, nach der Ablieferung der Baute Mängel sofort nach deren Entdeckung zu rügen. In anderen Worten: Stellt beispielsweise der Käufer einen Defekt oder Schaden am gekauften Haus fest, muss er dies dem Verkäufer sofort mitteilen. Neu sieht das Gesetz bei Kauf- und Werkverträgen für Immobilien, die ab Januar 2026 geschlossen werden, eine 60-tägige Rügefrist vor. Der Bauherr und der Käufer haben demnach 60 Tage Zeit, das Bauunternehmen (bei Werkverträgen) oder den Verkäufer (bei Immobilienkaufverträgen) über den Mangel in Kenntnis zu setzen. Betroffen sind dabei insbesondere Grundstückkaufverträge, Werkverträge zur Erstellung einer Baute sowie Verträge, bei denen eine bewegliche Sache in ein unbewegliches Bauwerk eingebaut wird.

Werkverträge zeichnen sich dadurch aus, dass der Besteller (Bauherr) vom Unternehmer die Errichtung eines bestimmten auf seine Wünsche gerichtetes Objekt bspw. ein Haus bestellt. Bis anhin bestand bei diesen Werkverträgen aber auch bei Immobilienkaufverträgen eine gesetzliche Verjährungsfrist von fünf Jahren. Es war jedoch möglich, die Verjährungsfrist vertraglich zu verkürzen. Ab 1. Januar 2026 sind solche vertragliche Absprachen, die eine kürzere Verjährungsfrist als fünf Jahre zu Lasten des Bauherren oder des Käufers vorsehen, nicht mehr gültig. Das heisst, werden Baumängel innerhalb von fünf Jahren entdeckt, so können diese noch immer innert 60 Tagen

angezeigt werden. Falls der Bauherr oder der Käufer einen Mangel nach sechs Jahren entdeckt, so bedarf es zur Geltendmachung eine vertragliche Abmachung, ausser das Bauunternehmen oder der Verkäufer haben den Mangel absichtlich verschwiegen.

Werden die Baumängel innert der Verjährungsfrist gerügt, so hat nun auch der Käufer ein Nachbesserungsrecht. Er kann somit die Beseitigung des Baumangels vom Verkäufer verlangen.

Weiter erhalten Käufer von Grundstücken mit neu errichteten Bauten bzw. Bauten, welche bis zu zwei Jahre vor dem Kauf errichtet wurden, nach Eintritt der Revision das-selbe Nachbesserungsrecht.

SIA-Norm 118: Was ist das?

Die SIA-Norm 118 beinhaltet die allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten. Darunter werden Vertragspflichten für Käufer und Verkäufer definiert. Insbesondere sind darin standardisierte Bestimmungen bezüglich der regelkonformen Ablieferung von Bauarbeiten enthalten. Sie schafft Klarheit und Rechtssicherheit, falls sich eine Baute beim Verkauf nicht im vereinbarten Zustand befindet. Die SIA-Norm 118 gilt allerdings nur, wenn diese vertraglich vereinbart wurde.

Was bedeuten die Anpassungen für Bauverträge, welche die SIA-Norm 118 beinhaltet?

Die neuen Regelungen gelten allgemein erst für Verträge, die nach dem 1. Januar 2026 geschlossen wurden. Dementsprechend gelten die Neuerungen nicht für laufende Verträge.

Bereits in der zur Gesetzesänderung erlassenen Botschaft, verkündete der Bundesrat, dass der praxisrelevanten SIA-Norm 118 gebührend Rechnung getragen wird. So bleibt die in der SIA-Norm 118 geregelte jederzeitige Rügemöglichkeit während den ersten zwei Jahren nach der Bauabnahme weiterhin bestehen. In der SIA-Norm 118 ist ebenfalls das Recht auf Nachbesserung

vorgesehen. Dieses kann mit Eintritt der Revision ohnehin nicht mehr wegbedungen werden. Die fünfjährige Verjährungsfrist der Mängelrechte wird von beiden Regelwerken vorgeschrieben. Eine kürzere Verjährungsfrist wäre neuerdings durch die OR-Bestimmung auch nicht mehr möglich.

Hingegen schreibt die SIA-Norm 118 eine sofortige Mängelrüge nach Ablauf der ersten zwei Jahre nach Bauabnahme vor. Dies widerspricht der neuen gesetzlichen Regelung mit einer Rügefrist von 60 Tagen während fünf Jahren seit Übergabe. Unterschiede ergeben sich auch in der Beweislast der Mängel. Nach OR muss der Bauherr bzw. der Käufer beweisen, dass der Mangel durch das Bauunternehmen resp. den Verkäufer verursacht wurde. Bei der SIA-Norm 118 obliegt die Last, dass der Mangel keine Vertragsabweichung darstellt, in den ersten zwei Jahren nach Bauabnahme den Bauunternehmen, falls diese die Regeln der SIA-Norm 118 vereinbart haben. Danach wird die Beweislast wiederum auf den Bauherrn übertragen.

Daraus ergibt sich für Verträge, die nach dem 1. Januar 2026 und unter Einbezug der SIA-Norm 118 geschlossen wurden, das Folgende: In den ersten zwei Jahren nach der Bauabnahme hat der Bauherr ein jederzeitiges Rügerecht gemäss SIA-Norm 118, wobei die Beweislast beim Bauunternehmen liegt. Nach diesen zwei Jahren greift nun aber die längere und zwingende Rügefrist von 60 Tagen aus dem OR. Die Beweislast liegt dann wiederum beim Bauherrn. Werden die Regelungen zur Mängelhaftung aus der SIA-Norm 118 in einem Immobilienkaufvertrag vereinbart (z.B. bei einem Neubau), gilt dasselbe.

Was bleibt gleich?

Trotz des neu unverzichtbaren Rechts auf Nachbesserung des Käufers kommt dieses nicht universell zur Anwendung, sondern nur wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt sind. Dies bleibt gegenüber der Revision unverändert.

Demnach dürfen dem Verkäufer durch die Nachbesserung keine übermässigen Kosten entstehen. Dies kann bei einem Missverhältnis zwischen Kosten des Verkäufers und Nutzen beim Käufer bejaht werden. Ebenso darf die Nachbesserung aus sachlichen Gründen, bspw. weil die Nachbesserung technisch nicht realisierbar ist, für den Verkäufer nicht unmöglich sein. Schlussendlich muss der Käufer, der die Nachbesserung verlangt, eine angemessene Frist zur Nachbesserung gewähren.

Ausblick und Empfehlung

Grundsätzlich ist mit einer Anpassung der SIA-Norm 118 zu rechnen, um die bestehenden Normen wieder mit dem geltenden Recht in Einklang zu bringen. Der SIA hat diesbezüglich jedoch noch keinen zeitlichen Horizont abgesteckt.

Unser Tipp: Als Verkäufer und Bauunternehmen empfehlen wir Ihnen daher zu überprüfen, ob und welche ihrer Verträge oder Vertragsvorlagen (auch AGBs) von den Änderungen betroffen sind. Bei der zukünftigen Gestaltung von Verträgen ist es sicherlich empfehlenswert, diese in Übereinstimmung mit dem revidierten Recht zu erstellen. Insbesondere sollte in der Übergangsperiode, in welcher die SIA-Norm 118 und das OR nicht deckungsgleich sind, klar definiert werden, dass die OR-Bestimmungen über die Rüge- und Verjährungsfristen sowie über das Nachbesserungsrecht Anwendung finden. Dies beugt unerwünschten Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien vor.

Gerne unterstützen wir Sie in all Ihren bau- und obligatorischen rechtlichen Fragestellungen.

Mit besten Grüßen,

Ihr Blum&Grob Team

Blum & Grob & Sie
RECHTSANWÄLTE

Näher dran für eine bessere Beratung.