

**Bernhard Aschwanden**

lic. iur. Rechtsanwalt und Urkundsperson
E-MAIL: bernhard.aschwanden@mattig.ch



Blog > Rechtsberatung > Revision des kauf- und werkvertraglichen Mängel(rüge)rechts

01.2026

Revision des kauf- und werkvertraglichen Mängel(rüge)rechts

Nach Bestreben des Bundesrats, bei Grundstückkaufs- und Werkverträgen (a) eine Verlängerung der Mängelrügefristen und (b) die Schaffung eines unentgeltlichen Nachbesserungsrechts beim Grundstückkauf zu ändern, und nach der nachfolgenden parlamentarischen Diskussion konnte auf den 1. Januar 2026 die Änderung des Obligationenrechts (OR) betr. Baumängel in Kraft gesetzt werden. Die nachstehende Darstellung geht auf diese Revision näher ein.



© iStock.com/yacobchuk

a) Mängelrügefrist von 60 Tagen

Die Mängelrügefrist beim Grundstückkauf wird auf 60 Tage verlängert (vgl. Art. 219a Abs. 1 nOR). Bislang und entsprechend der praxisfremden Rechtsprechung des Bundesgerichtes wurde eine Rügefrist von 7 Tagen nach Prüfung des Werkes als angemessen beurteilt.

Diese neue Rügefrist gilt dabei auch für offene oder verdeckte Mängel einer beweglichen Kaufsache, welche in ein unbewegliches Werk eingebaut wird, wie namentlich bei Kücheneinbaugeräten (Kühlschrank, Kochherd etc.).

«Art. 201 Abs. 4 nOR: Soweit Mängel einer Sache, die bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk [Anm.: Wohnung, Haus] integriert worden ist, die Mängelhaftigkeit des Werkes verursacht haben, sind diese innert 60 Tagen anzugezeigen. Mängel, die bei der übungsgemässen Untersuchung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung anzugezeigen. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam.»

Die Anwendung dieser 60tägigen Rügefrist setzt somit voraus, dass

1. die Kaufsache bestimmungsgemäss in ein unbewegliches (mit dem Boden verbundenes) Werk integriert wird und darin körperlich verbleibt, und dadurch
2. die Mängelhaftigkeit des unbeweglichen Werkes verursacht wird.

Der bestimmungsgemässen Einbau in ein unbewegliches Werk umfasst dabei sicherlich sämtliche Baumaterialien, wie Bodenplatten, Pflastersteine, Parkett, Klebstoffe, Tapeten, Verputze, Farbanstriche etc., sowie Einbauelemente, wie Leitungen, Fenster, Türen, Einbauschränke etc., sowie eigentliche technische Einrichtungen, wie Elektro-, Heizungs- und Sanitäranlagen, Liftanlagen etc.. Demgegenüber wird ein Gegenstand, welcher bloss über eine Steckdose mit dem unbeweglichen Werk verbunden ist, zB. eine Kaffeemaschine, nicht als integriert im Sinne des Gesetzes gelten dürfen.

Im Weiteren verlangt das Gesetz, dass durch die Integration der Kaufsache mindestens ein Mangel am unbeweglichen Werk entsteht bzw. entstanden ist. Beruht der Mangel dagegen ausschliesslich auf fehlerhaftem Einbau der Kaufsache durch den Käufer, steht ihm die 60tägige Rügefrist nicht zur Verfügung.

Bei alledem darf nicht vergessen werden und wurde vom Gesetzgeber auch nicht geändert, dass der Käufer nach wie vor die sofortige Prüfobliegenheit zum Zeitpunkt des Besitzeserwerbs besitzt (vgl. Art. 201 Abs. 1 OR). Demnach soll der Käufer, sobald es nach dem üblichen Geschäftsgang tunlich ist, die eingebaute Sache prüfen.

b) Grundstückkaufverträge

Die Rügefrist von 60 Tagen gilt neu beim Grundstückkauf für offene und für verdeckte Mängel.

«Art. 219a Abs. 1 nOR: Die Frist für die Mängelrüge beträgt beim Grundstückkauf 60 Tage. Mängel, die bei der übungsgemässen Untersuchung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung anzugeben. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam.»

Grundsätzlich gilt auch hier, dass die Revision keine Änderung der sofortigen Prüfungsobliegenheit vorsieht. Die Prüfungs- und Rügeobliegenheit des Käufers entsteht dabei mit der Übergabe des Besitzes am Kaufobjekt (vgl. Art. 210 Abs. 1 OR). Beim Grundstückskauf ist somit nicht der Eigentumsübergang, d.h. die Eintragung des Eigentums im Grundbuch, sondern der vertraglich vereinbarte Besitzesantritt massgeblich.

Die Prüfungs- und Rügeobliegenheit gilt für alle Sachmängel, gleichgültig ob es einer vorausgesetzten oder zugesicherten Eigenschaft fehlt. Dabei darf nicht übersehen werden, dass die Fristen nicht einheitlich zu laufen beginnen. So kann die Wirkung einer Heizung erst bei ihrer Inbetriebnahme, in der kalten Jahreszeit, geprüft und allenfalls gerügt werden.

c) Zwingende Ausgestaltung der 60tägigen Rügefrist

Dem Wortlaut der (vorerwähnten) gesetzlichen Bestimmung ist zu entnehmen, dass eine Verkürzung oder gar ein Ausschluss der 60tägigen Rügefrist nicht möglich ist. Hingegen ist den Vertragsparteien unbenommen, eine längere Frist zu vereinbaren. Daher kann von einer einseitig zwingenden Ausgestaltung der Fristbestimmung gesprochen werden.

Aufgrund dieser neuen gesetzlich zwingenden Rügefristbestimmungen sind Rügefristen gemäss der SIA-Norm 118, deren Anwendung oftmals in Bauwerkverträgen stipuliert wurde und weiterhin wird, nicht mehr konform. Namentlich ist die in Art. 179 Abs. 2 SIA-Norm 118 vorgeschriebene Sofortrüge bei verdeckten Mängeln nicht mehr gesetzentreu und daher rechtswidrig.

d) Unentgeltliches Nachbesserungsrecht des Grundstückkäufers

Das Nachbesserungsrecht steht dabei nur dem Käufer einer Neubaute zur Verfügung. Als Neubauten gelten Bauten, die noch zu errichten sind oder weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet wurden.

«Art. 219a Abs. 2 nOR: Der Käufer eines Grundstückes mit einer Baute, die noch zu errichten ist oder weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet wurde, kann auch unentgeltliche Verbesserung verlangen. Dieser Anspruch untersteht den Bestimmungen über den Werkvertrag.»

e) Zwingendes Nachbesserungsrecht des Bestellers einer Baute

«Art. 369 Abs. 2 bis nOR: Eine zum Voraus getroffene Vereinbarung, wonach der Anspruch auf unentgeltliche Verbesserung eingeschränkt oder ausgeschlossen wird, ist ungültig, wenn der Mangel einer Baute betrifft.»

Im Kontext mit dem (vorerwähnten) Nachbesserungsrecht des Grundstückkäufers bedeutet dies, dass das Verbesserungsrecht blass den Mangel an einer Baute betreffen kann, nicht jedoch den Mangel am Boden, namentlich bei einer Dekontamination des Bodens. Dem Käufer steht in einem solchen Fall blass ein Minderungs- oder ein Wandelungsrecht zu.

f) Zwingende Verjährungsfrist von 5 Jahren für den Grundstückskäufer

«Art. 219 Abs. 3 nOR: Die Ansprüche des Käufers wegen Mängeln des Grundstückes verjähren mit Ablauf von fünf Jahren nach dem Erwerb des Eigentums. Die Verjährungsfrist kann nicht zu Lasten des Käufers abgeändert werden.»

Dabei ist festzustellen, dass die Verjährungsregel nicht auf Mängel an der Baute beschränkt ist, sondern sämtliche Mängel am Grundstück, somit Boden und Baute, einschliesst.

Zudem gilt auch hier die Feststellung, dass die Verjährungsfrist weder ausgeschlossen noch verkürzt werden darf und daher (teil-)zwingend ist. Den Vertragsparteien bleibt es jedoch unbenommen, längere Verjährungsfristen zu vereinbaren.

Problematik: Auf Grund der neuen Bestimmungen zum Nachbesserungs- und Verjährungsrecht können für Verkäufer eines Grundstückes mit einer Baute Situationen ergeben, dass ihn gegenüber dem Käufer die Nachbesserungspflicht trifft, obwohl ihm gegenüber seinen Vertragspartnern, die für die Erstellung der Baute tätig waren, keine Garantieansprüche mehr bestehen.

g) Inkrafttreten

Wie eingangs erwähnt, traten die neuen Bestimmungen per 1. Januar 2026 in Kraft. Aufgrund der übergangsrechtlichen Bestimmungen des ZGB (vgl. Art. 1 ff. SchIT ZGB) gelten die neuen Bestimmungen jedoch bloss für vertragliche Vereinbarung die ab dem 1. Januar 2026 abgeschlossen werden. Für alle frühere Vereinbarung gelten diese Regelungen nicht.

Tags: Rechtsberatung, Obligationenrecht, OR, Werkvertrag, Grundstückskauf, Baumängel, Mängelrüge, Nachbesserungsrecht, Verjährungsfrist, Art. 201 OR, Art. 219a OR, Art. 368 OR / 369 OR, SIA-Norm 118, Neubauten