

Neues Werkvertragsrecht ab 01.01.2026 – was Sie jetzt wissen sollten

Am 1. Januar 2026 sind in der Schweiz wichtige Anpassungen im Werkvertragsrecht und Kaufvertragsrecht in Kraft getreten. Diese Änderungen sind sowohl für Bauherren als auch für Unternehmer sowie für weitere Vertragsparteien wichtig. Die Revision bezweckt eine Stärkung der Rechte von Käufern und Bestellern durch praxistauglichere Rügefristen, zwingende Verjährungsfristen und unentziehbare Nachbesserungsansprüche.



Im Werkvertragsrecht galt nach bisherigem Recht eine sehr kurze Rügefrist von fünf Werktagen, was die Durchsetzung von Mängelrechten für Bauherren erheblich erschwerte. Neu beträgt die Frist nach Abnahme eines unbeweglichen Werks 60 Tage; versteckte Mängel sind innert 60 Tagen ab Entdeckung anzuzeigen. Diese Regel gilt auch für Mängel eines beweglichen Werks, das bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden ist wie auch für Mängel eines Werks, das von einem Architekten oder Ingenieur erstellt und bestimmungsgemäss als Grundlage für die Erstellung des unbeweglichen Werks verwendet wurde. Diese Fristen können nicht mehr zu Lasten des Bestellers verkürzt werden. Auch die Verjährungsfrist von fünf Jahren ab Werkabnahme kann nicht mehr verkürzt werden. Bislang war es sodann nicht unüblich, dass Verkäufer und Unternehmer ihre eigenen Gewährleistungspflichten bei Bauwerkverträgen vollständig wegbedungen und den Bestellern stattdessen lediglich die ihnen gegenüber den am Bau beteiligten Unternehmen zustehenden Gewährleistungsrechte abgetreten haben. Neuerdings ist die kostenlose Nachbesserung von Mängeln gesetzlich zwingend geschuldet und kann daher auch nicht wegbedungen werden.

Auch im Kaufvertragsrecht bei Grundstückkaufverträgen galt bisher eine Rügefrist von fünf Werktagen für die Anzeige von Mängeln. Neu beträgt die Rügefrist ebenfalls einheitlich 60 Tage. Versteckte Mängel sind jeweils innert 60 Tagen ab Entdeckung zu rügen. Die Rügefrist kann vertraglich – wie im Werkvertragsrecht – nicht verkürzt werden. Die Verjährungsfrist beträgt fünf Jahre ab Eigentumsübertragung und kann nicht zulasten des Käufers abgeändert werden. Neu werden Käufer eines Grundstücks mit einer Baute, die noch zu errichten ist oder weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet wurde, zusätzlich ebenfalls ein Nachbesserungsrecht haben. Dieses Recht ist zwingend und kann vertraglich nicht wegbedungen werden.

Die Rügefristen sind stets im Zusammenhang mit der Verjährungsfrist zu betrachten: Mängelrechte können nur innerhalb der einschlägigen Verjährungsfrist geltend gemacht werden; nach deren Ablauf sind die Mängelrechte verwirkt. Die Beweislast für das Vorliegen eines Mangels nach Abnahme des Werkes trägt gemäss dem Obligationenrecht der Besteller. Sofern die Parteien demgegenüber die SIA-Norm 118 zum Vertragsbestandteil erhoben haben, muss der Besteller in den ersten

zwei Jahren seit Abnahme des Werks das Vorliegen eines Mangels nicht beweisen. Auslösendes Ereignis für den Beginn der Verjährungsfrist ist im Kaufvertragsrecht grundsätzlich der Eigentumserwerb, im Werkvertragsrecht die Abnahme des Werkes.

Schliesslich gibt es auch in Bezug auf das Bauhandwerkerpfandrecht eine Revision. Nach dem bis 31. Dezember 2025 geltenden Recht konnte der Grundeigentümer die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts nur abwenden, indem er die Pfandsumme inklusive Verzugszinsen ohne zeitliche Begrenzung sicherstellte. Neu genügt die Sicherstellung der Pfandsumme inklusive Verzugszinsen ohne zeitliche Begrenzung.

Was ändert sich mit dem neuen Recht konkret?

Änderungen im Kaufvertragsrecht:

- Soweit Mängel einer Sache, die bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden ist, die Mangelhaftigkeit des Werks verursacht haben, sind diese neu innert 60 Tagen anzuzeigen («offene Mängel»). Mängel, die bei der übungsgemässen Untersuchung nicht erkennbar waren («versteckte Mängel»), sind innert 60 Tagen seit Entdeckung anzuzeigen (Art. 201 Abs.4 OR).
- Neu beträgt die Frist für die Mängelrüge beim Grundstückkauf 60 Tage. Mängel, die bei der übungsgemässen Untersuchung nicht erkennbar waren («versteckte Mängel»), sind innert 60 Tagen seit Entdeckung anzuzeigen. Die Ansprüche des Käufers wegen Mängeln des Grundstücks verjähren mit Ablauf von fünf Jahren seit der Eigentumsübertragung. Die Rügefrist kann nicht verkürzt werden. Die Verjährungsfrist kann nicht zu Lasten des Käufers abgeändert werden (Art. 219a Abs. 1 bis 3 OR).
- Daraus folgt auch, dass der Käufer eines Grundstücks mit einer Baute, welche noch zu errichten ist oder weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet wurde, unentgelt-



lich Verbesserung vom Unternehmer verlangen kann (Art. 219a Abs. 2 OR). Eine Nachbesserung ist damit neuerdings ebenfalls geschuldet. Eine vertragliche Wegbedingung dieses Rechts bei Neubauten und Gebäuden unter zwei Jahren ist unzulässig.

Änderungen im Werkvertragsrecht:

- Nach Abnahme eines Werkes beträgt die Frist für die Mängelrüge bei einem unbeweglichen Werk 60 Tage. Die Vereinbarung einer kürzeren Frist ist unwirksam (Art. 367 Abs. 1^{bis} OR). Mängel eines unbeweglichen Werks, die bei der Abnahme und ordnungsmässigen Prüfung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung anzuzeigen. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam (Art. 370 Abs. 4 OR).
- Eine zum Voraus getroffene Verabredung, wonach der Anspruch auf unentgeltliche Verbesserung eingeschränkt oder ausgeschlossen wird, ist ungültig, wenn der Mangel eine Baute betrifft (Art. 368 Abs. 2^{bis} OR). Daraus ergibt sich, dass eine kostenlose Nachbesserung zwingend geschuldet ist. Eine vertragliche Wegbedingung dieses Rechts bei Neubauten und Gebäuden unter zwei Jahren ist unzulässig.
- Neu kann gemäss Art. 371 Abs. 3 OR die Verjährungsfrist von fünf Jahren nicht zulasten des Bestellers geändert werden. Im Übrigen kommen neu im Werkvertragsrecht die Regeln für die Verjährung der entsprechenden Ansprüche des Käufers sinngemäss zur Anwendung.

Änderungen im Sachenrecht (Bauhandwerkerpfandrecht):

Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts durch den Unternehmer kann namentlich nicht verlangt werden, wenn der Grundeigentümer für die angemeldete Forderung zuzüglich Verzugszinsen für die Dauer von zehn Jahren eine Sicherheitsleistung stellt, zum Beispiel als Bankgarantie (Art. 839 Abs. 3 ZGB).

Ab wann gelten diese neuen Regeln?

Die neuen Bestimmungen gelten grundsätzlich für Verträge, die nach dem 1. Januar 2026 abgeschlossen worden sind. Daraus folgt, dass für Werke oder Grundstücke, deren Verträge vor dem 1. Januar 2026 abgeschlossen wurden, immer noch die verkürzten Fristen gelten, sofern nichts Gegenteiliges vereinbart wurde. Sodann bleiben auch die nach altem Recht erfolgten Wegbedingungen von Gewährleistungsansprüchen in den Schranken des damaligen Rechts auch nach der Rechtsänderung wirksam.

Handlungsempfehlungen

Sofern firmeninterne Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB) vorliegen, sind diese zwingend auf die Änderungen im Werkvertragsrecht anzupassen. Bei Verträgen, die ab dem 1. Januar 2026 abgeschlossen werden, sind Verkürzungen der Verjährungsfristen und Mängelrügefristen unwirksam. Darüber hinaus sind Unternehmer und Verkäufer verpflichtet, Mängel unmittelbar selbst nachzubessern; weder der vertragliche

Ausschluss des Nachbesserungsrechts noch dessen Ersatz durch die blosser Abtretung von Gewährleistungsrechten gegenüber am Bau beteiligten Dritten ist künftig zulässig.

Für neu abzuschliessende Werkverträge, in welchen die SIA-Norm 118 vereinbart werden will, muss die Korrigenda SIA 118-C1:2026 zusätzlich im Werkvertrag ausdrücklich vereinbart werden. Besondere Aufmerksamkeit ist zudem Verträgen mit Subunternehmern und Lieferanten zu widmen, um Lücken in der Gewährleistungskette zu vermeiden.

Unabhängig von den gesetzlichen Neuerungen bleibt es für Bauherren, Unternehmer und Planer unerlässlich, Abnahmen sorgfältig zu protokollieren und beidseitig zu unterzeichnen sowie ein lückenloses Baujournal zu führen. Gerade an kritischen Schnittstellen, an denen erfahrungsgemäss Schäden entstehen können, ist eine dokumentierte Abnahme und Kontrolle der Ausführung unabdingbar. Eine lückenlose Dokumentation gilt als Beweisgrundlage im Streitfall.

Fazit

Die Neuerungen haben zur Folge, dass für Bauherren und Käufer die Rechtssicherheit gestärkt wird, da Mängelrügefristen und Verjährungsfristen verlängert wurden. Zusätzlich hat die zwingende Nachbesserungspflicht des Verkäufers bzw. Unternehmers ebenfalls eine Verbesserung für den Bauherrn zur Folge.

Auch nach der Gesetzesänderung bleibt es allerdings dabei: Mängelrügen müssen substantiiert und fristgerecht erfolgen. Es empfiehlt sich für den Bauherrn bzw. Käufer, die aufgetretenen Mängel nach wie vor dem Unternehmer bzw. Verkäufer sofort anzuzeigen, um Folgeschäden und daraus entstehende Kosten, die bei rechtzeitiger Behebung hätten verhindert werden können, zu vermeiden.



Natasa Moravac

Verantwortliche Immobilienmanagement
Niederlassung Küssnacht
MAS Real Estate Management

041 854 35 22
natasa.moravac@gewerbe-treuhand.ch