

Notariat
Steuerrecht
Bau- und Immobilienrecht
Wirtschafts- und Gesellschaftsrecht
Allgemeines Zivilrecht
www.voser.ch



Neues Recht: Baumängel und Bauhandwerkerpfandrecht

I Einleitung

Am 1. Januar 2026 tritt die partielle Revision des kauf- und werkvertraglichen Gewährleistungsrechts in Kraft. Mit dieser Revision im Obligationenrecht wird die Stellung der Bauherren und Immobilienkäufer bei Baumängeln verbessert. Gleichzeitig tritt eine geringfügige, aber bedeutende Änderung zum Bauhandwerkerpfandrecht im Zivilgesetzbuch in Kraft. Im Nachfolgenden zeigen wir Ihnen die Bestimmungen auf, welche ab dem neuen Jahr gelten werden.

II Teil-Revision des kauf- und werkvertraglichen Gewährleistungsrechts

1. Änderungen im Kaufvertragsrecht

1.1 Allgemeines

Die Änderungen im Gewährleistungsrecht betreffen zunächst das Kaufvertragsrecht. Erfasst werden einerseits Kaufgegenstände, die in unbewegliche Gegenstände integriert werden (beispielsweise Baustoffe); andererseits sind aber auch Grundstückkaufverträge von den Änderungen betroffen. Die Änderungen lauten wie folgt:

1.2. Kauf beweglicher Sachen, die in ein unbewegliches Werk integriert werden

Art. 201 OR wird mit einem neuen Absatz 4 ergänzt. Dieser lautet:

- 4 Soweit Mängel einer Sache, die bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden ist, die Mangelhaftigkeit des Werks verursacht haben, sind diese innert 60 Tagen anzuzeigen. Mängel, die bei der übungsgemässen Untersuchung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung anzuzeigen. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam.

Betroffen von dieser Gesetzesänderung ist beispielsweise der Kaufvertrag zwischen einem Baustofflieferanten und einem Unternehmer für eine Baustofflieferung (z.B. Fenster oder Isolationsmaterial). Denn solches Material stellt zwar eine bewegliche Sache dar, die aber in ein unbewegliches Werk – in der Regel ein Gebäude – integriert wird.

Diese neue Bestimmung ist eine Erleichterung für Käufer von Liegenschaften. Bislang mussten Käufer allfällige Mängel, die sie entdeckt haben, sofort (d.h. nach Ablauf von rund sieben Tagen) rügen. Neu haben Käufer dafür 60 Tage Zeit.

Diese Rügefrist von neu 60 Tagen darf nicht verkürzt werden. Sie ist nicht zu verwechseln mit der Verjährungsfrist: Auch gerügte Mängel können verjähren. Bei Kaufgegenständen, die in ein unbewegliches Werk integriert werden, verjähren Mängelansprüche gemäss Art. 210 Abs. 2 OR innert fünf Jahren nach deren Ablieferung. Diese Frist kann jedoch weiterhin verkürzt oder aufgehoben werden – im Gegensatz zur erwähnten Rügefrist, und auch im Gegensatz zur Verjährung im Werkvertragsrecht, wo neu eine minimale Verjährungsfrist von fünf Jahren gilt (vgl. nachstehende Ausführungen zum neuen Art. 371 Abs. 3 OR). Das bedeutet, dass bei einem Kaufvertrag beispielsweise zwischen Lieferant und Unternehmer über einen Baustoff der Lieferant nicht verpflichtet ist, eine fünfjährige Verjährungsfrist für Mängel vorzusehen. Hier hätte der Unternehmer somit ein Risiko, wenn er eine solche Verkürzung der Verjährungsfrist akzeptieren würde: Er räumt aus Werkvertrag für ein unbewegliches Werk gegenüber dem Bauherrn eine Verjährungsfrist von fünf Jahren ein, könnte aber nicht so lange auf seinen Lieferanten zurückgreifen.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist schliesslich: Die neue Rügefrist von 60 Tagen gilt bei beweglichen Sachen nur, wenn sie in ein unbewegliches Werk integriert werden. Beim Kauf von anderen beweglichen Sachen gilt weiterhin die Pflicht zur sofortigen Rüge, d.h. innert rund sieben Tagen.

1.3 Grundstückskauf

Die neue Rügefrist von 60 Tagen gilt analog neu auch beim Grundstückskauf. Der neue Art. 219a Abs. 1 OR lautet wie folgt:

- ¹ Die Frist für die Mängelrüge beträgt beim Grundstückskauf 60 Tage. Mängel, die bei der übungsgemässen Untersuchung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung anzuzeigen. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam.

Das Grundstückskaufrecht enthält jedoch auch noch weitere Neuerungen. So lautet der neue Art. 219a Abs. 2 OR:

- ² 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. Dieser Anspruch untersteht den Bestimmungen über den Werkvertrag.

Mit dieser Bestimmung führt der Gesetzgeber neu ein Nachbesserungsrecht bei Grundstückskaufverträgen mit Neubauten ein. Ein solches war bislang bei Kaufverträgen nicht vorgesehen (lediglich die Wandelung des Kaufvertrages oder die Erstattung eines Minderwerts). Damit können Käufer eines Grundstücks die Nachbesserung der Baute verlangen, falls diese mangelhaft ist. Voraussetzung dafür ist, dass eine Neubaute vorliegt, die im Zeitpunkt des Kaufs höchstens zwei Jahre alt war. Mit dieser Regelung gleicht der Gesetzgeber das Kaufvertragsrecht an das Werkvertragsrecht an, wo ein Nachbesserungsanspruch schon bislang besteht.

Schliesslich lautet der neue Art. 219a Abs. 3 OR wie folgt:

- ³ Die Ansprüche des Käufers wegen Mängeln des Grundstücks verjähren mit Ablauf von fünf Jahren nach dem Erwerb des Eigentums. Die Verjährungsfrist kann nicht zu Lasten des Käufers abgeändert werden.

Die fünfjährige Verjährungsfrist war bereits bislang gesetzlich geregelt, nämlich im bisherigen Art. 219 Abs. 3 OR, der aufgehoben wird. Neu ist hingegen, dass diese Verjährungsfrist nicht zu Lasten des Käufers abgeändert werden kann. Ein Käufer kann somit Mängel des gekauften Grundstücks während fünf Jahren ab Kauf geltend machen (wobei er Mängel ab Entdeckung innert 60 Tagen rügen muss).

2. Änderungen im Werkvertragsrecht

Analog zum Kaufvertragsrecht werden auch die Gewährleistungsbestimmungen im Werkvertragsrecht für unbewegliche Werke geändert und ergänzt:

2.1 Neue Mängelrügefrist bei der Ablieferung eines unbeweglichen Werks

Art. 367 OR erhält einen neuen Absatz ^{1bis}:

- ^{1bis} Die Frist für die Mängelrüge beträgt bei einem unbeweglichen Werk 60 Tage. Die Vereinbarung einer kürzeren Frist ist unwirksam. Dasselbe gilt für die folgenden Mängel eines Werks, die die Mangelhaftigkeit eines unbeweglichen Werks verursacht haben:

- a) Mängel eines beweglichen Werks, das bestimmungsgemäss in das unbewegliche Werk integriert worden ist;
- b) Mängel eines Werks, das von einem Architekten oder Ingenieur erstellt und bestimmungsgemäss als Grundlage für die Erstellung des unbeweglichen Werks verwendet worden ist.

Die neue Bestimmung bezieht sich nur auf unbewegliche Werke. Vorausgesetzt wird hierfür eine feste Verbindung des Werks mit dem Erdboden. Unbewegliche Werke sind also insbesondere fest mit dem Boden verbundene Bauwerke, aber auch Arbeiten an einem solchen oder eine fest mit dem Boden verbundene Anlage oder Arbeiten am Erdboden (vgl. PETER GAUCH, Der Werkvertrag, 6. Aufl., N 2244 ff.).

An der Prüfbliogenheit gemäss Art. 367 Abs. 1 OR ändert sich nichts. Das Werk ist nach dessen Ablieferung, sobald es nach dem üblichen Geschäftsgang tunlich ist, durch den Besteller zu prüfen. Die Rügefrist beträgt bei unbeweglichen Werken neu jedoch 60 Tage. Offene Mängel gelten als mit Abschluss der Prüfung entdeckt und müssen innert dieser Frist dem Unternehmer angezeigt werden, ansonsten diese als genehmigt gelten. Die 60-tägige Rügefrist gilt auch, wenn Mängel eines beweglichen Werks, das bestimmungsgemäss in das unbewegliche Werk integriert worden ist, oder ein Planungsfehler eines Architekten oder Ingenieurs die Mangelhaftigkeit des unbeweglichen Werks verursacht haben. Eine kürzere Rügefrist darf nicht vereinbart werden. Dagegen müssen Mängel eines beweglichen Werks, die bei der Prüfung durch den Besteller entdeckt werden, weiterhin



unverzüglich, das heisst gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts innert rund sieben Tagen, gegenüber dem Unternehmer gerügt werden.

2.2 Zwingendes Nachbesserungsrecht

Art. 368 OR betreffend Mängelrechte des Bestellers wird in Absatz 2 sowie Absatz 2^{bis} wie folgt ergänzt:

² ... Im Falle der unentgeltlichen Verbesserung gilt Artikel 366 Absatz 2 sinngemäss.

^{2bis} Eine zum Voraus getroffene Verabredung, wonach der Anspruch auf unentgeltliche Verbesserung eingeschränkt oder ausgeschlossen wird, ist ungültig, wenn der Mangel eine Baute betrifft.

Die neue Bestimmung in Absatz 2^{bis} bezweckt, die zuweilen verwendete Praxis der Wegbedingung der Mängelrechte des Bauherrn gegenüber dem Generalunternehmer im Gegenzug zur Abtretung der Mängelrechte des Generalunternehmers gegenüber seinen Subunternehmern einzuschränken. Die Bestimmung ist jedoch nicht auf Generalunternehmerverträge beschränkt, was Umgehungen verhindert. Eine Wegbedingung der übrigen Mängelrechte, also des Rechts auf Wandelung, Minderung und Schadenersatz, bleibt im Rahmen der Rechtsordnung zulässig. Bei Mängeln an Bauten ist das Nachbesserungsrecht des Bestellers gegenüber dem Unternehmer somit zwingend. Eine diesbezügliche Wegbedingung ist nicht mehr zulässig.

Auch eine nur teilweise Wegbedingung des Nachbesserungsrechts ist unwirksam, wie beispielsweise eine vertragliche Beschränkung der Nachbesserung auf einen bestimmten Maximalbetrag der Nachbesserungskosten oder bei Stockwerkeinheiten auf eine bestimmte Quote. Die Bestimmung ist mit der SIA-Norm 118 vereinbar, weil dort das Nachbesserungsrecht als Mängel-

recht vorgesehen ist. Gemäss Art. 169 Abs. 1 SIA-Norm 118 hat dieses sogar Vorrang gegenüber anderen Mängelrechten wie insbesondere Preisminderung.

Gestützt auf den neuen Art. 219a Abs. 2 OR ist diese Bestimmung auch auf Grundstückkaufverträge für Neubauten anwendbar. Soweit es sich um einen Grundstückkauf im Sinne von Art. 219a Abs. 2 OR handelt (vgl. Ziffer 1.3 hiervor), darf somit auch ein Verkäufer den Nachbesserungsanspruch des Käufers nicht mehr wegbedingen.

2.3 Neue Mängelrügefrist nach der Abnahme eines unbeweglichen Werks

In Art. 370 Abs. 4 OR wird neu auch die Mängelrügefrist nach Abnahme eines unbeweglichen Werks geregelt:

⁴ 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. Dasselbe gilt für die folgenden Mängel eines Werks, die die Mangelhaftigkeit eines unbeweglichen Werks verursacht haben:

- a) Mängel eines beweglichen Werks, das bestimmungsgemäss in das unbewegliche Werk integriert worden ist;
- b) Mängel eines Werks, das von einem Architekten oder Ingenieur erstellt und bestimmungsgemäss als Grundlage für die Erstellung des unbeweglichen Werks verwendet worden ist.

Die neue 60-tägige Rügefrist gilt somit auch für verdeckte Mängel an einem unbeweglichen Werk. Die Frist läuft ab zweifelsfreier Feststellung des Mangels. Eine kürzere Rügefrist kann nicht vereinbart werden. Die zweijährige Rügefrist gemäss Art. 172 Abs. 1 SIA-Norm 118, welche für Mängel gilt, die während den

ersten zwei Jahren seit der Abnahme des Werks entdeckt werden, war schon seit jeher grosszügiger. Hingegen sind verdeckte Mängel, die erst nach Ablauf der zweijährigen Rügefrist entdeckt werden, entgegen dem Wortlaut von Art. 179 Abs. 2 SIA-Norm 118 nicht mehr sofort, das heisst gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts innert rund sieben Tagen, sondern innerhalb der neuen 60-tägigen Frist zu rügen.

2.4 Verjährung

Schliesslich wird die Bestimmung in Art. 371 Abs. 3 OR hinsichtlich der Verjährung geändert:

- 3 Die Verjährungsfrist von fünf Jahren kann nicht zu Lasten des Bestellers abgeändert werden. Im Übrigen kommen die Regeln für die Verjährung der entsprechenden Ansprüche des Käufers sinngemäss zur Anwendung.

Die gemäss Art. 371 Abs. 2 OR geltende Verjährungsfrist von fünf Jahren für Ansprüche des Bestellers bei Mängeln eines unbeweglichen Werks gegenüber dem Unternehmer, Architekten oder Ingenieur darf somit nicht mehr verkürzt werden. Die Frist beginnt mit der Abnahme des Werks zu laufen.

3. Auswirkungen auf Kaufverträge (über Stockwerkeigentum ab Plan)

Wie unter Ziffer 2.2 hiervor gezeigt, ist es ab dem 1. Januar 2026 der Verkäuferschaft nicht mehr erlaubt, den Nachbesserungsanspruch des Käufers aufzuheben. Bislang wurde die Mängelhaftung des Verkäufers regelmässig ausgeschlossen und stattdessen die Gewährleistungsansprüche des Verkäufers gegenüber den Bauunternehmern an den Käufer abgetreten. Der Käufer musste sich somit häufig direkt an die Bauhandwerker halten, was sich in der Praxis als schwierig erwies:

Zum einen besteht zwischen Käufer und Bauhandwerker keine direkte Vertragsbeziehung, weshalb dem Käufer der Inhalt und teils sogar die Parteien der Werkverträge unbekannt sind. Zum anderen war oft unklar, welcher Bauhandwerker für einen bestimmten Mangel verantwortlich war oder ob der Mangel nicht sogar auf eine fehlerhafte Instruktion oder einen Planungsfehler des Verkäufers zurückzuführen war (womit wieder der Verkäufer haftbar gewesen wäre).

Für Käufer einer «schlüsselfertigen Baute ab Plan» war die Durchsetzung der Mängelrechte daher regelmässig komplex und unsicher. Mit der Bündelung des Nachbesserungsanspruchs gegenüber dem Verkäufer wird die Rechtsdurchsetzung aus Sicht des Käufers daher erheblich vereinfacht. Nochmals zu betonen ist, dass dies nur bei Kaufverträgen über ein Grundstück mit einer Baute, die noch zu errichten ist oder weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet wurde, gilt. Bei anderen Grundstückskäufen, namentlich bei Altbauten, gilt in der Regel «Gekauft wie gesehen».

Eine Sonderfrage ergibt sich bei Neuüberbauungen im Stockwerkeigentum, bei denen einzelne Stockwerkeinheiten noch im Jahr 2025, andere aber erst ab dem Jahr 2026 verkauft werden.

Für die vor dem 1. Januar 2026 abgeschlossenen Kaufverträge gilt weiterhin das alte Recht, während für die späteren Verträge die Abtretung des Nachbesserungsanspruchs ausgeschlossen ist.

Betrifft in diesem Fall ein Mangel nur das Sonderrecht einer einzelnen Stockwerkeinheit, ist dies zwar für den Käufer ärgerlich, aber rechtlich immerhin überschaubar: Er muss sich entweder an die Bauunternehmer (häufig bei Kaufverträgen bis Ende 2025) oder an den Verkäufer (bei Kaufverträgen ab 2026) halten.

Problematischer sind dabei Mängel an sogenannten gemeinschaftlichen Teilen (z. B. Treppenhaus, Technikräume, Umgebung oder Fassade). Hier müssen die Stockwerkeigentümer ihre Mängelrechte koordinieren. Gleichzeitig bestehen bei diesen gemeinschaftlichen Teilen unterschiedliche Rechtslagen: In Verträgen, welche noch im Jahr 2025 geschlossen wurden, sind die Gewährleistungsansprüche regelmässig abgetreten. Hier müssten die Stockwerkeigentümer ihre Mängelrechte direkt gegenüber den Bauhandwerkern geltend machen. Bei Kaufverträgen ab dem 1. Januar 2026 besteht hingegen ein unmittelbarer Nachbesserungsanspruch gegenüber dem Verkäufer.

Die genannten Punkte führen zu erheblichen Unsicherheiten – sowohl für die Käuferschaft (welche Ansprüche bestehen und gegen wen sind sie durchzusetzen?) als auch für Verkäufer und Bauunternehmer (von wem und in welchem Umfang sind Ansprüche zu befürchten?). Für die Käuferschaft dürfte die Lösung darin liegen, dass jeder einzelne Stockwerkeigentümer den Nachbesserungsanspruch ungeteilt ausüben darf. Die Stockwerkeigentümergeinschaft kann deshalb beschliessen, dass ein Stockwerkeigentümer, der seine Stockwerkeinheit nach dem 1. Januar 2026 gekauft hat, die Nachbesserung des Mangels gegenüber dem Verkäufer verlangt. Der Verkäufer muss dann, auf Klage dieses Stockwerkeigentümers hin, den Mangel am gemeinschaftlichen Gebäudeteil nachbessern bzw. mittels Rückgriff durch seinen Bauhandwerker nachbessern lassen. Für letzteres ist erforderlich, dass der Verkäufer noch selbst über seinen Nachbesserungsanspruch gegenüber dem Bauhandwerker verfügt und diesen nicht abgetreten hat.

Wir empfehlen daher, bereits heute bei Kaufverträgen über Stockwerkeigentum ab Plan die neue Rechtslage zu übernehmen. Sprich: Der Verkäufer räumt dem Käufer ein Nachbesserungsrecht ein und verzichtet auf die Abtretung seiner Gewährleistungsansprüche gegenüber den Unternehmern. Gleichzeitig wird die Gewährleistung (Garantie) für fünf Jahre vereinbart. Mängel sind dabei während den gesamten fünf Jahren innert 60 Tagen seit Entdeckung zu rügen. Wir empfehlen weiter festzuhalten, was als «Abnahme» und somit als Fristbeginn für die Gewährleistung gilt. Der Verkäufer sollte zudem in den Werkverträgen mit allen am Bau beteiligten Unternehmen einen einheitlichen Beginn der Gewährleistung vereinbaren. Käuferfreundlichere Regelungen, wie zum Beispiel die Aufhebung der Mängelrügefrist in den ersten zwei Jahren (gemäss Art. 172 Abs. 1 SIA-Norm 118), können die Parteien natürlich nach wie vor vereinbaren.



Bei bereits geschlossenen Kaufverträgen, welche eine Überbauung betreffen, sollte ein Nachtrag zu den bestehenden Verträgen geprüft werden.

Beim Verkauf noch zu bauender Liegenschaften sollte der Verkäufer zudem die Werkverträge mit seinem Generalunternehmer bzw. seinen Unternehmern prüfen, um Widersprüche zwischen der Haftung aus Kauf- und Werkvertrag zu vermeiden. Dies gilt besonders für im Jahr 2025 abgeschlossene Werkverträge, wenn die Liegenschaft oder die Stockwerkeinheiten erst im Jahr 2026 veräussert werden. Insbesondere bei Verwendung der SIA-Norm 118 muss ein Punkt beachtet werden:

Art. 169 Abs. 1 SIA-Norm 118 statuiert ein vorrangiges Nachbesserungsrecht des Unternehmers. Dem Käufer steht indessen neben dem Nachbesserungsanspruch nach freier Wahl grundsätzlich auch ein Minderungsanspruch (Reduktion des Kaufpreises) gegenüber dem Verkäufer zu. Der Verkäufer muss also unter Umständen bei einem Mangel gegenüber dem Käufer den Kaufpreis reduzieren, während er gegen den Unternehmer nur einen Nachbesserungsanspruch und nicht auch einen Minderungsanspruch geltend machen kann. Um dies zu verhindern, sollte im Kaufvertrag betreffend die Mängelrechte ebenfalls die Anwendung der SIA-Norm 118 vereinbart werden, damit die Gewährleistungsansprüche in Kauf- und Werkvertrag gleich ausgestaltet sind.

III Teil-Revision Bauhandwerkerpfandrecht

Das Bauhandwerkerpfandrecht verschafft Unternehmern ein wirksames Mittel, um den Grundeigentümer unter Druck zu setzen, wenn der Bauherr den geschuldeten Werklohn für Arbeiten auf dem Grundstück nicht bezahlt. Für den Eigentümer kann ein solches Pfandrecht allerdings gravierende Folgen haben: Es

schmälert seine Kreditwürdigkeit und beschränkt seine freie Verfügung über das Grundstück. Deshalb sieht das Gesetz vor, dass der Eigentümer eine hinreichende Sicherheit leisten kann (Art. 839 Abs. 3 ZGB). Diese tritt an die Stelle des Pfandrechts und soll dem Unternehmer einen gleichwertigen Schutz gewähren.

Welche Anforderungen eine solche Sicherheit erfüllen muss, war bislang im Gesetz nicht geregelt. Ab dem 1. Januar 2026 schafft die überarbeitete Bestimmung von Art. 839 Abs. 3 ZGB nun Klarheit. Neu gilt: Eine Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung sowie Verzugszinsen während zehn Jahren eine Sicherheit leistet.

Auslöser dieser Änderung war das Urteil des Bundesgerichts vom 5. Oktober 2016 (BGE 142 III 738), wonach eine Sicherheitsleistung nur dann «hinreichend» im Sinne des Gesetzes sei, wenn sie nicht nur die Hauptforderung, sondern auch anfallende Verzugszinsen zeitlich unbeschränkt decke. Diese strenge Vorgabe stiess in der Lehre auf erhebliche Kritik und führte in der Praxis zu grossen Problemen: Eine Bankgarantie mit unbegrenztem Zinsenlauf ist kaum erhältlich und hängt stark von der finanziellen Lage des Eigentümers ab. Damit wurde insbesondere die Bankgarantie, das gängigste Sicherungsmittel, faktisch unbrauchbar.

In einer späteren Entscheidung (Urteil 5A_323/2022 vom 27. Oktober 2022) hat das Bundesgericht seine frühere Haltung bereits mit dem Hinweis auf die bevorstehende Gesetzesrevision relativiert und eine Sicherheit für die Zinsen während zehn Jahren als hinreichend beurteilt. Mit der nun beschlossenen Gesetzesänderung erhält die Sicherheitsleistung beim Bauhandwerkerpfandrecht wieder praktische Relevanz, was sehr zu begrüssen ist.

IV Inkrafttreten und Übergangsrecht

Die vorstehend beschriebenen Gesetzesanpassungen treten per 1. Januar 2026 in Kraft.

Die neuen Regelungen im Kauf- und Werkvertragsrecht gelten allerdings nur für Verträge, die ab dem 1. Januar 2026 abgeschlossen werden. Insbesondere bleibt die Wegbedingung der Gewährleistung in Verträgen über den Kauf oder die Erstellung von Neubauten, die vor dem 1. Januar 2026 unterzeichnet wurden, auch unter dem neuen Recht wirksam. Ebenso haben Käufer, welche eine Neubaute unter dem alten Recht gekauft haben, kein Nachbesserungsrecht gemäss Art. 219a Abs. 2 OR, sofern dieses nicht ausdrücklich vereinbart worden ist.

Von dieser übergangsrechtlichen Regelung ausgenommen sind die zwingenden Verjährungsfristen im Kauf- und Werkvertragsrecht. Diese gelten ab dem 1. Januar 2026 auch für unter dem alten Recht abgeschlossene Verträge.

Ebenfalls unabhängig vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses oder der Arbeitsausführung findet die neue Bestimmung von Art. 839 Abs. 3 ZGB bezüglich der hinreichenden Sicherheit Anwendung.

Autoren:

Dr. Thomas Röthlisberger, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Dr. Lukas Breunig-Hollinger, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
lic. iur. Simon Kohler, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
MLaw Gregor Jordi

IHRE SPEZIALISTEN IM BAU- UND IMMOBILIENRECHT:



Dr. Peter Heer
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht



Dr. Lukas Breunig-Hollinger
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht



Dr. Thomas Röthlisberger
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht



MLaw Inka Tschudin
Rechtsanwältin,
CAS in Datenschutz



MLaw Jacqueline Alf
Rechtsanwältin



MLaw Dominik Greder
Rechtsanwalt,
MAS UZH in Real Estate



MLaw Artan Xhemajli
Rechtsanwalt



Lic. iur. Simon Kohler
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht