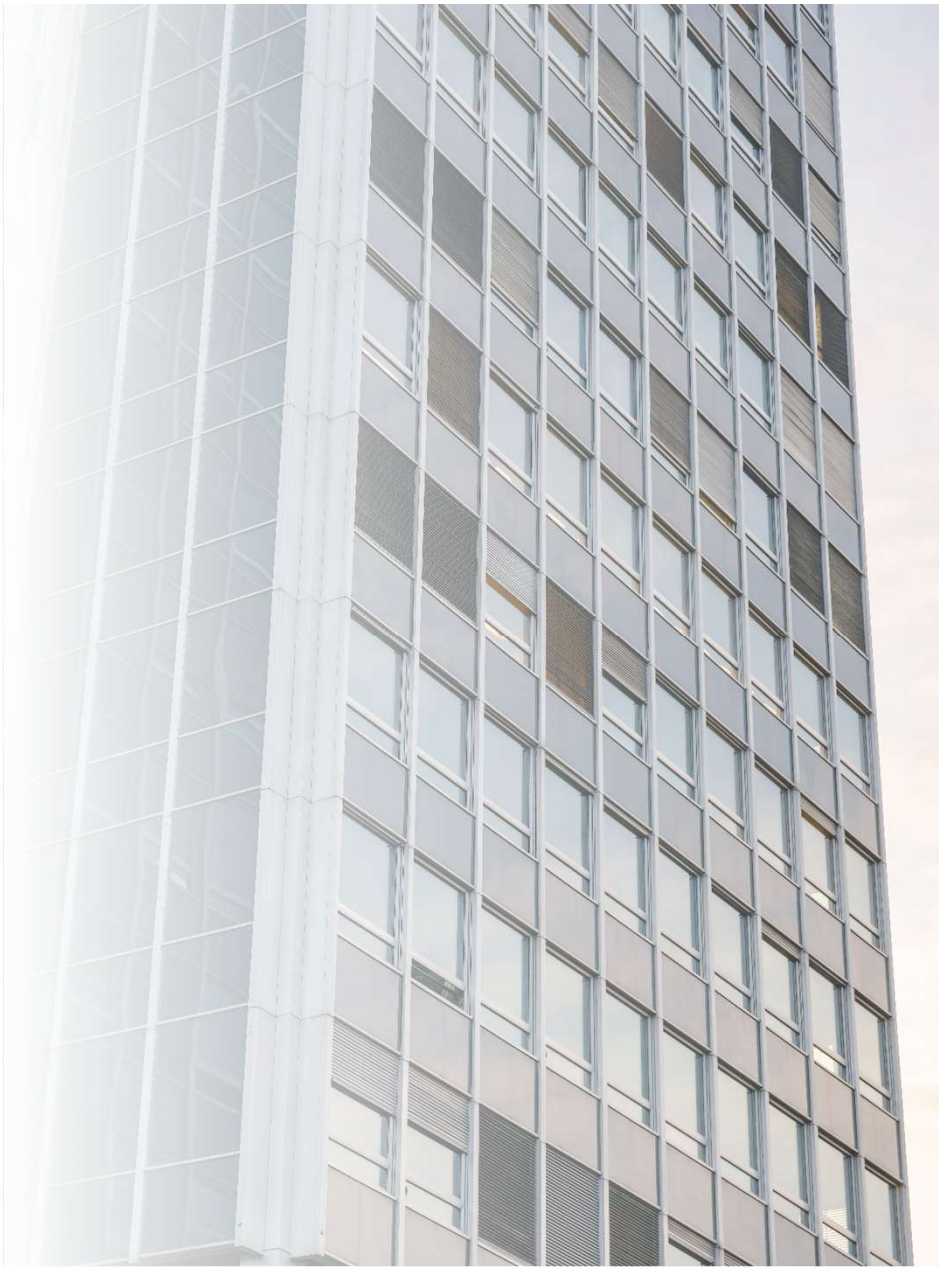
VOSER
RECHTSANWÄLTE

Neues Gewährleistungsrecht

Was seit dem 1. Januar 2026 gilt

Remo Di Marco, Rechtsanwalt

Herbstveranstaltung des HEV Baden/Brugg/Zurzach «Stockwerkeigentum»
Baden, 21. Oktober 2026



Inhaltsverzeichnis

1.	**Die Revision im Überblick**	
2.	**Die Fristen**	
3.	**Die Schadenminderungspflicht**	
4.	**Unentgeltliche Nachbesserung**	
5.	**Wann gilt das neue Recht?**	
6.	**Was heisst das im Stockwerkeigentum?**	
6.1	Mängel an gemeinschaftlichen Teilen	
6.2	Neubauwohnung weiterverkaufen	
7.	**Fazit**	

1. Die Revision im Überblick: Warum eine Revision?

Zwei Probleme in der Praxis

1 **Die Rügefrist**

Mängel mussten «sofort» gerügt werden, das heisst: innert weniger Tage. Verspätete Rüge = Verlust (Verwirkung) der Mängelrechte

2 **Ausschluss der Gewährleistung gegen Abtretung**

Beim Kauf ab Plan wurde die Gewährleistung gegenüber der Verkäuferschaft oft wegbedungen. Käufer erhielten dafür nur die Ansprüche gegen die Unternehmer via Abtretung.

«Die Mängelrüge stellt für Bauherren heute in der Praxis ein sehr grosses Problem dar.»

Bundesrat, Botschaft 2022

Der politische Weg

2002–2014

Vorstösse im Parlament, von SP bis FDP: faire Rügefristen, verbindliche Haftung beim Kauf neuer Wohnungen

2020–2022

Bundesrat: 60 Tage, aber abänderbar. Kritik u.a. vom HEV Schweiz: Die Rügefrist muss zwingend sein.

2023–2024

Hin- und Her zwischen Nationalrat und Ständerat

1. Januar 2026

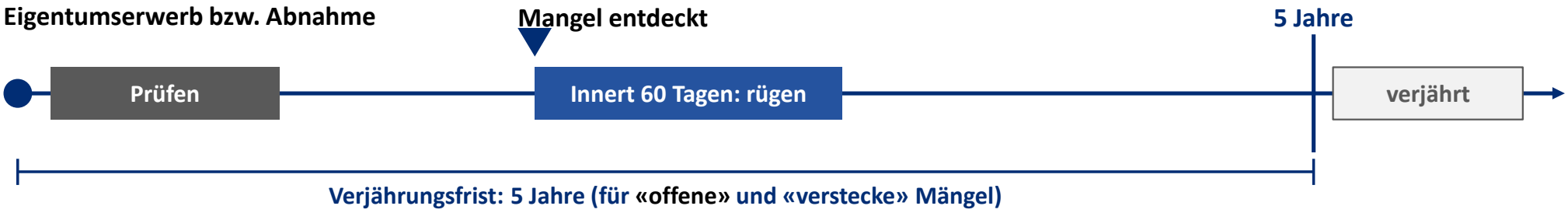
Kompromiss in Kraft: 60 Tage Rügefrist und 5 Jahre Verjährungsfrist. Vertraglich nicht verkürzbar.

1. Die Revision im Überblick: Bisher und neu

Thema	Bisher	Seit 1. Januar 2026
Mängelrüge Art. 219a Abs. 1; 367 Abs. 1bis; 370 Abs. 4 OR	«Sofort» – heisst: innert weniger Tage	**60 Tage** beim Grundstückkauf (auch Stockwerkeinheiten) und bei Werkverträgen über unbewegliche Werke (Renovationen etc.), vertraglich nicht verkürzbar
Unentgeltliche Nachbesserung Art. 219a Abs. 2; 368 Abs. 2bis OR	Die Mängelrechte (inkl. Nachbesserungsrecht) wurden oft wegbedungen, Käufer erhielten dafür die Ansprüche gegen die Unternehmer via Abtretung.	Das **Nachbesserungsrecht** ist bei Neubauten **zwingend** (im Voraus weder ausschliessbar noch einschränkbar)
Verjährung (5 Jahre) Art. 219a Abs. 3; 371 Abs. 3 OR	Vertraglich verkürzbar	**Nicht mehr verkürzbar** – eine Verlängerung bleibt möglich
Kauf älterer Bauten (über zwei Jahre) Art. 199; 219a OR	Gewährleistung meist ganz wegbedungen – «gekauft wie gesehen»	**Alles beim Alten** – Ausschluss bleibt zulässig, ausser bei arglistig verschwiegenen Mängeln. Soweit nicht wegbedungen: 60 Tage, 5 Jahre

Wichtig: Das neue Recht gilt nur für Verträge, die ab dem 1. Januar 2026 abgeschlossen wurden.

2. Die Fristen



Rügefrist = melden

60 Tage je Mangel: ab Entdeckung

Art. 219a Abs. 1, 367 Abs. 1bis, 370 Abs. 4 OR

Falls verpasst: Mängelrechte verwirkt.

Verjährungsfrist = durchsetzen

5 Jahre ab Eigentumserwerb bzw. Abnahme, für alle Mängel (auch «versteckte»)

Art. 219a Abs. 3, 371 Abs. 2 OR

Falls verpasst: Ansprüche nicht mehr durchsetzbar.

«Garantiefrist» (SIA-Norm 118)

Nur wenn die SIA-Norm 118 gilt: 2 Jahre ab Abnahme jederzeit rügen, danach 60 Tage.

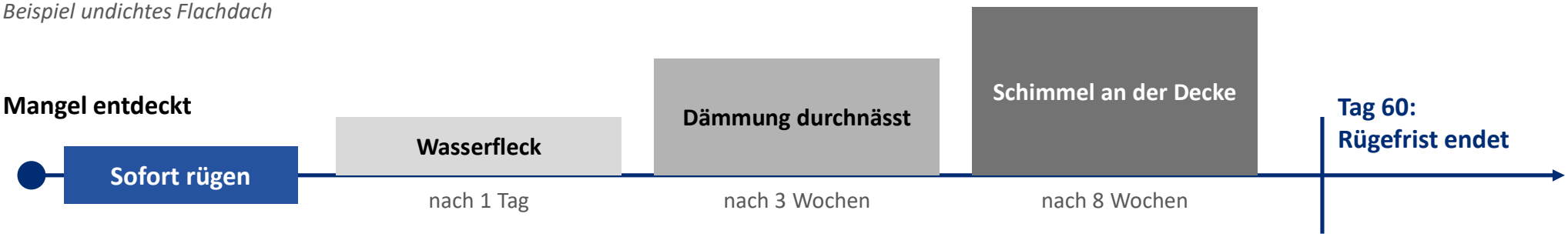
Art. 172 ff. SIA-Norm 118

Wichtig: Die Mängelrüge unterbricht die Verjährung nicht. Ihre Ansprüche sichern Sie z.B. mit einem Schlichtungsgesuch, einer Betreibung oder einem schriftlichen Verzicht der Gegenseite auf die Verjährungseinrede (Art. 135 OR).

3. Die Schadenminderungspflicht

Die 60 Tage sind eine Obergrenze

Beispiel undichtes Flachdach



Schadenminderungspflicht

Wer einen Mangel entdeckt, muss das Zumutbare tun, damit der Schaden nicht wächst.

Art. 44 Abs. 1 i.V.m. 99 Abs. 3 OR

4. Unentgeltliche Nachbesserung bei Neubauten

Was neu gilt

- **Kauf ab Plan oder eines Neubaus** (weniger als zwei Jahre alt): Der Käufer kann unentgeltliche Verbesserung verlangen (Art. 219a Abs. 2 OR)
- **Kein Ausschluss im Voraus:** Dieser Anspruch kann weder ausgeschlossen noch eingeschränkt werden.
  (Art. 368 Abs. 2bis OR, beim Kauf i.V.m. Art. 219a Abs. 2 OR)
- **Grenze:** Die Verbesserung muss möglich sein und darf keine übermässigen Kosten verursachen.
  (Art. 368 Abs. 2 OR)

Achtung

- Minderung und Wandelung (Rückabwicklung) können weiterhin wegbedungen werden.
- **Ältere Bauten** (über zwei Jahre): alles beim Alten. Ein vollständiger Ausschluss bleibt zulässig – «gekauft wie gesehen», Grenze: arglistig verschwiegene Mängel.
  Art. 199 OR
- Ob auch Umbauten und grössere Renovationen erfasst sind, ist noch umstritten.

5. Ab wann gilt das neue Recht?

1. Januar 2026

Vertrag vor dem 1. Januar 2026
Bisheriges Recht
- Mängel «sofort» rügen
- Vereinbarte Ausschlüsse und verkürzte Verjährungsfristen bleiben gültig

Vertrag ab dem 1. Januar 2026
Neues Recht
- 60 Tage für die Mängelrüge zwingend
- Unentgeltliche Verbesserung bei Neubauten zwingend
- Verjährung einseitig zwingend

Bei dieser Massgebend ist das Datum des Vertrags (beim Kauf: öffentliche Beurkundung). Nicht massgebend sind Bau, Einzug oder Entdeckung des Mangels.

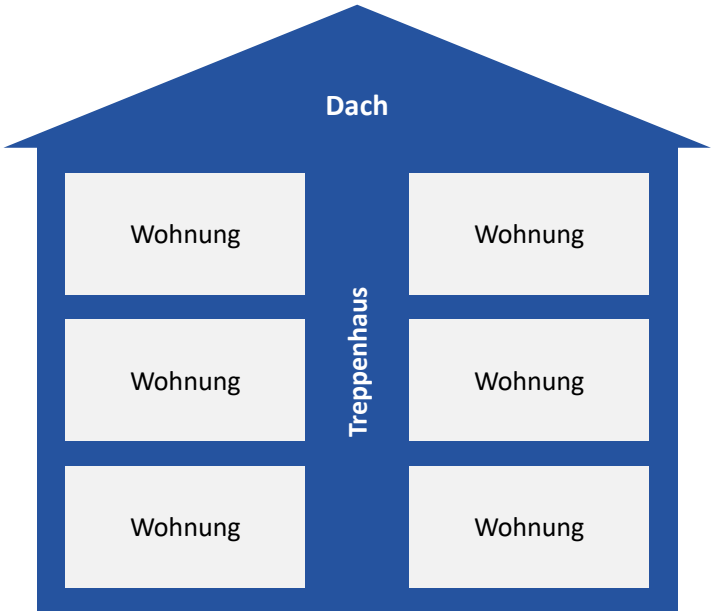
BEISPIEL
Kauf 2024, Mangel 2026 entdeckt
Bisheriges Recht

BEISPIEL
Werkvertrag betr. Badsanierung 2026 abgeschlossen
Neues Recht

BEISPIEL
Neubau 2025, Kaufvertrag 2026
Neues Recht

Botschaft BBl 2022 2743, S. 30

6.1. Mängel an gemeinschaftlichen Teilen



Vieles bleibt unklar

- Die Nachbesserung kann jeder Stockwerkeigentümer grundsätzlich selber verlangen (aus seinem vertraglichen Anspruch heraus).
- Für die Ausführung der Nachbesserung durch den Unternehmer bedarf es aber der Zustimmung der Gemeinschaft.
- Vieles bleibt unklar. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts ist nicht sehr durchsichtig bzw. geradlinig.

6.2 Neubauwohnung weiterverkaufen

- **Weiterverkauf des Neubaus** (weniger als zwei Jahre alt):
  - 2 Jahre seit «Errichtung» → Abnahme?
  - Der Käufer kann unentgeltliche Nachbesserung verlangen
  - Verjährungsfrist von 5 Jahren kommt zur Anwendung!
- Evtl. Gewährleistungslücke
- **Pragmatische Empfehlung**: 2-Jahresfrist verstreichen lassen.

7. Fazit

1	**Mängelrüge: 60 Tage**	Beim Grundstückkauf und bei unbeweglichen Werken. Es empfiehlt sich trotzdem sofort zu rügen wegen der Schadenminderungspflicht
2	**Unentgeltliche Verbesserung**	Bei Neubauten zwingend. Bei älteren Bauten bleibt alles beim Alten: «gekauft wie gesehen».
3	**Verjährung: 5 Jahre**	Nicht mehr verkürzbar. Aber: Die Mängelrüge unterbricht die Verjährung nicht.
4	**Stichtag: 1. Januar 2026**	Für Verträge, die vor diesem Datum abgeschlossen wurden gilt das bisherige Recht

MLaw Remo Di Marco, Rechtsanwalt



Tätigkeitsgebiet:

- Privates Baurecht (Werkvertragsrecht, Projektentwicklung, Bauhandwerkerpfandrechte etc.)
- Öffentliches Baurecht
- Immobilientransaktionen (inkl. Lex Koller und bäuerliches Bodenrecht)
- Immobilienrecht (Stockwerkeigentum, Mietrecht)
- Raumplanungs-, Umwelt- und Enteignungsrecht
- Natur-, Denkmal- und Heimatschutzrecht
- Wirtschafts- und Gesellschaftsrecht
- Allgemeines Vertragsrecht

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!