ZGRAGGEN
RECHTSANWÄLTE & NOTARE

Baumängel: Neue Regeln gelten ab dem 1. Januar 2026

Die durch das Parlament im Dezember 2024 verabschiedeten Änderungen im Bauvertragsrecht treten am 1. Januar 2026 in Kraft. Dies hat der Bundesrat an seiner Sitzung vom 30. April 2025 beschlossen. Damit wird die Situation der Bauherrschaft bei Baumängeln erheblich verbessert.

Die wichtigsten Änderungen, welche am 1. Januar 2026 in Kraft treten werden, sind namentlich die Folgenden:

A. Grundstückkaufvertrag

- Die **Frist zur Erhebung einer Mängelrüge beim Grundstückkauf beträgt neu 60 Tage.** Mängel, die bei der übungsgemässen Untersuchung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung anzuzeigen. Die Vereinbarung einer kürzeren Frist ist unwirksam (Art. 219a Abs. 1 nOR).
- Der **Käufer eines Grundstücks mit einer Baute, die noch zu errichten ist** oder weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet wurde, **kann neu (wie bei Bauwerkverträgen) die unentgeltliche Nachbesserung verlangen.** Dieser Anspruch untersteht den Bestimmungen über den Werkvertrag (Art. 219a Abs. 2 nOR).
- Die Ansprüche der Käuferin wegen Mängeln an einem Grundstück verjähren mit Ablauf von **fünf Jahren** nach dem Erwerb des Eigentums. Die **Verjährungsfrist kann nicht zu Lasten der Käuferschaft abgeändert werden** (Art. 219a Abs. 3 nOR).

B. Werkvertrag

- Bei einem unbeweglichen Werk beträgt die **Frist für die Mängelrüge 60 Tage** seit Abnahme des Werks bzw. Entdeckung des mangels. Die Vereinbarung einer kürzeren Frist ist unwirksam (Art. 367 Abs. 1bis nOR und Art. 370 Abs. 4 nOR).
- 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. 2bis nOR).
- Die **Verjährungsfrist von fünf Jahren kann nicht zu Lasten des Bestellers abgeändert werden** (Art. 371 Abs. 3 nOR).



C. Sachenrecht (Bauhandwerkerpfandrecht)

- Neu wird gesetzlich verankert, dass die Leistung einer **Sicherheit** zur Abwendung der Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nebst der angemeldeten Forderung **auch die Verzugszinse für die Dauer von zehn Jahren** zu umfassen hat (Art. 839 Abs. 3 nZGB).

D. Übergangsrecht

Unter altem Recht erfolgte Wegbedingungen von Gewährleistungsansprüchen bleiben in den allgemeinen Schranken auch unter neuem Recht wirksam. Ebenso haben Käufer, welche ein Grundstück unter altem Recht gekauft haben, kein Nachbesserungsrecht – auch wenn keine Wegbedingung der Gewährleistung erfolgt ist. Auch die Länge der Rügefrist bemisst sich für Verträge, welche vor dem Inkrafttreten des neuen Rechts abgeschlossen wurden, nach altem Recht (Art. 1 Abs. 1 und 2 Schlusstitel ZGB).

Zgraggen Rechtsanwälte AG Rechtsanwälte & Notare
Alpenstrasse 7 6004 Luzern +41 41 269 68 00 info@z-law.ch www.z-law.ch