

Betriebswirtschaftskommission Weitreichende Änderungen im Obligationenrecht und Zivilgesetzbuch werden ab 1. Januar 2026 in Kraft treten.

Revision des Werkvertragsrechts 2026

Text: Jérôme Egli | Fotos: shutterstock.com

Die bedeutendste Neuerung ist die Einführung eines zwingenden Anspruchs auf kostenlose Nachbesserung im Falle von Baumängeln. Ab 2026 können Käuferinnen und Käufer von Neubauten und Bauherren dieses Recht gegenüber Verkäuferinnen und Verkäufern oder Erstellern geltend machen, ohne dass es vertraglich ausgeschlossen werden kann. Als Neubauten gelten dabei Bauwerke, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch zu errichten sind oder weniger als zwei Jahre vor der Veräußerung fertiggestellt wurden. Diese neue Regelung beendet eine für Bauherren problematische Praxis und hat einen stark konsumentenschutzorientierten Hintergrund. Oftmals verkauften Anbieterinnen und Anbieter neu geschaffene

nes Wohneigentum ohne entsprechend werkvertragliche Gewährleistung und traten ihre Ansprüche gegen Handwerkerinnen und Handwerker an die Käuferinnen oder Käufer der Immobilie ab. Diese mussten dann im Falle eines Baumangels selbst gegen die verschiedenen Unternehmer vorgehen, was oftmals eine schwierige Aufgabe für Laien ohne Baukenntnisse darstellte. Die Bestimmung der verantwortlichen Handwerkerinnen und Handwerker und die erfolgreiche Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen stellten oft unüberwindbare Hürden dar. Während diese Bestimmung originär nur für Verträge im persönlichen oder familiären Bereich geplant war, erweitert die finale Fassung des Gesetzes den Schutz

auf alle Käuferinnen und Käufer, einschließlich institutioneller Investoren und gewerblich genutzter Immobilien.

Verlängerte Rügefristen schaffen Rechtssicherheit

Eine weitere wichtige Neuerung betrifft die Fristen zur Mängelrüge. Statt der bisherigen Regelung, Mängel «sofort nach der Entdeckung» zu rügen, führt das revidierte Obligationenrecht eine feste Frist von 60 Tagen ein. Diese Mindestfrist kann vertraglich nicht verkürzt werden und gilt sowohl für offensichtliche als auch für verdeckte Mängel. Parallel dazu wird die fünfjährige Gewährleistungsfrist für Immobilien und unbewegliche Werke gestärkt. Diese kann künftig nicht mehr vertraglich reduziert wer-

Das Seminar ist sehr interessant für Gebäudehüllen-Unternehmen. Es zeigt auf, wie das neue Werkvertragsrecht die Position von Bauherren und Immobilienkäufern stärkt und damit wichtige Änderungen beim Umgang mit Baumängeln einhergehen.



den. Besonders relevant ist dabei: Die Mindestdauer gilt auch rückwirkend für Verträge, die vor dem 1. Januar 2026 abgeschlossen wurden, sofern eine kürzere vertragliche Verjährungsfrist zum Inkrafttreten noch nicht abgelaufen war.

Welche Auswirkungen hat dies auf Verträge nach SIA-Norm 118?

Die Revision hat direkte Auswirkungen auf die weitverbreitete SIA-Norm 118, die allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten regelt. Die Norm erlaubt bisher, Mängel innerhalb von zwei Jahren nach der Abnahme jederzeit zu beanstanden – eine für Bauherrinnen und Bauherren günstigere Regelung als die neue 60-Tage-Frist des Obligationenrechts. Ein Widerspruch entsteht nun bei der Behandlung neu entdeckter Mängel: Die SIA-Norm verlangt deren unverzügliche Rüge, während das revidierte Obligationenrecht neu 60 Tage einräumt. Bis zur Anpassung der SIA-Norm haben

die zwingenden Bestimmungen des Obligationenrechts Vorrang. Konkret heißt dies: Versteckte Mängel, die erst mehr als zwei Jahre nach der Abnahme entdeckt werden, können bei SIA-Verträgen ab 2026 innerhalb von 60 Tagen gerügt werden, ohne dass eine sofortige Reaktion erforderlich ist.

Klarstellung beim Bauhandwerkerpfandrecht

Das revidierte Zivilgesetzbuch präzisiert auch die Regelungen zum Bauhandwerkerpfandrecht. Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer können künftig die Löschung eines solchen Pfandrechts verlangen, wenn sie «hinreichende Sicherheit» für die Forderung bieten. Die Neuerung definiert klar, dass Verzugszinsen über einen Zeitraum von zehn Jahren zu gewährleisten sind. Bisher war unklar, ob befristete Verzugszinsen als ausreichende Sicherheit galten. Dies hat sich nun geändert.



Seminar

«Neues Werkvertragsrecht 2026»

Die am 20. Dezember 2024 beschlossene Änderung des Obligationenrechts stärkt wesentlich die Rechtsposition von Bauherren und Immobilienkäufern bei Baumängeln. Der Bundesrat hat am 30. April 2025 die Inkraftsetzung zum 1. Januar 2026 beschlossen. Sichern Sie sich jetzt Ihren Platz für das Seminar (½ Tag) zum neuen Werkvertragsrecht. Jetzt anmelden!

2025

- 26. September – Uzwil
- 24. Oktober – Pfäffikon
- 7. November – Olten
- 8. Dezember – Uzwil

2026

- 2. Februar – Pfäffikon SZ
- 6. Februar – Olten



Die Revision bringt eine Veränderung der Rechtsposition von Immobilienkäuferinnen und -käufern und Bauherren mit sich. Das verpflichtende Nachbesserungsrecht, verlängerte Rügefristen und die Klarstellung beim Bauhandwerkerpfandrecht schaffen für Unternehmen beachtenswerte Pflichten. Gebäudehüllen-Unternehmen sollten daher ihre Vertragswerke überprüfen, Qualitätssicherungsprozesse verstärken und unter Umständen ihre Versicherungsdeckung anpassen. Die Revision zwingt die Branche zu stärkerer Fokussierung auf Bauqualität und professionellerem Mängelmanagement.

PORTRÄT



© ZVG

Jérôme Egli

Master of Laws
Master in Management & Law
jerome.egli@gh-schweiz.ch

Jérôme Egli ist Jurist und Betriebswirtschafter und Mitglied der Betriebswirtschaftskommission von Gebäudehülle Schweiz. Ihm ist es ein grosses Anliegen, komplizierte Themen mit der Praxis zu verbinden und diese für alle verständlich zu erklären.