SPONSORED CONTENT

Stärkung der Rechte von Haus- und Wohnungskäufern

Per 1. Januar 2026 ist die Revision des Gewährleistungsrechts im Kauf- und Werkvertrag in Kraft getreten. Die neuen Bestimmungen gelten spezifisch für den Kauf oder für die Erstellung von Immobilien. Wer hingegen ein Wohnmobil kauft, profitiert nicht von der Gesetzesänderung.

lic. iur. John Wyss, Aarburg



Bild: Getty

Garantie oder Gewährleistung?
Garantie ist das umgangssprachliche Wort für Gewährleistung. Die minimale gesetzliche «Garantie» (= Gewährleistungsfrist) für unbewegliche Sachen beträgt 5 Jahre (Achtung: anders bei beweglichen Sachen: 2 Jahre, Occasionssachen: 1 Jahr). Diese Frist ist rechtlich gesehen eine Verjährungsfrist.

Während der Gewährleistungsfrist gibt es Vorschriften, wie schnell ein Mangel gerügt werden muss: Das ist die Rügefrist. Bei beweglichen Sachen (z. B. Hausschlüssel, Geräte, Maschinen) muss ein Mangel sofort nach dessen Entdeckung gerügt und dem Verkäufer gemeldet werden!

Dieser Beitrag fokussiert sich auf die Gewährleistung und die Rügefrist bei unbeweglichen Sachen (Häusern, Wohnungen).

Bisherige Rechtslage bei unbeweglichen Sachen
Die wichtigste Botschaft bisher war: Rügepflicht = sobald man den Mangel entdeckt:
— diesen sofort bei der Verkäuferschaft melden.
— Anzeige/Meldung in nachweisbarer Form (aus Beweiszwecken per eingeschriebenen Brief, aber auch per E-Mail, Whatsapp, SMS etc. möglich).
— Inhalt der Meldung: genaue Umschreibung des Mangels, Nennung der möglichen Haftpflichtigen und Hinweis, dass man sie haftbar machen will.
Die bereits erwähnte Gewährleistungsfrist bei Häusern/Wohnungen betrug 5 Jahre, konnte aber verkürzt werden.

Neue Rechtslage bei unbeweglichen Sachen
— Gültig für alle Verträge, welche nach dem 1. 1. 2026 abgeschlossen werden.
— Neu gilt eine 60-tägige Rügefrist bei Bauten oder bei Leistungen, welche für Bauten verwendet wurden (z. B. Pläne, eingebaute Ziegel), anstelle der Pflicht zur sofortigen Rüge. Kürzere Rügefristen in neuen Verträgen sind nicht mehr gültig, auch wenn sie in den AGB stehen.
— Verjährungsfrist von 5 Jahren ist neu zwingend: Andere Formulierungen in AGB oder Verträgen sind ungültig.
— Art. 179 Abs. 2 der SIA-Norm 118: Auch bei der SIA-Norm 118 gilt neu mindestens die 60-tägige Rügefrist.
— Zwingende kostenlose Nachbesserung (im Kauf- und Werkvertragsrecht) von 5 Jahren beim Kauf von Wohnungen/Häusern, welche noch zu errichten sind oder weniger als 2 Jahre vor dem Verkauf neu errichtet wurden.
— Rückbehalt von Werklohn zur Sicherung und Durchsetzung des Nachbesserungsanspruchs ist weiterhin zulässig.
— Ausdrückliche gesetzliche Regelung der Möglichkeit des Käufers, bei unterlassener Nachbesserung im Werkvertragsrecht innert angemessener Frist die Verbesserung der Sache ohne richterliche Ermächtigung selbst vorzunehmen und die Kosten vom Verkäufer zurückzuverlangen.

Tipps für Unternehmer / Verkäufer

— Formulierungen in Verträgen überprüfen und allenfalls anpassen – gewisse alte Formulierungen können unwirksam sein (Begrenzung der Nachbesserungspflicht, Verkürzung von Verjährungsfristen).
— Formulierungen in Verträgen ergänzen durch Regelung, wer entscheiden soll betreffend die Frage, ob die Kosten für Verkäufer / Unternehmer übermässig hoch sind (falls der Käufer / Besteller die Nachbesserung unentgeltlich verlangt) (Art. 219a OR, Art. 368 OR).
— Bei GU/TU-Verträgen: Auch bei Verweis auf SIA-Norm 118 bleibt die Rügefrist bei 60 Tagen.
— WICHTIG für Unternehmer: klare Termine, klare Dokumentation → hilft im Streitfall.

Tipps für Private / Käufer

— Für Käufer von Maschinen und Geräten ändert sich nichts! → SOFORT rügen.
— Käufer von Häusern oder Wohnungen bzw. Besteller von Werkleistungen für Gebäude können Mängel neu innert 60 Tagen rügen.
— Empfehlung: auch bei Häusern weiterhin sofort rügen. Aufgrund der Schadenminderungspflicht sollte der Besteller / Käufer eines Hauses z. B. das Eindringen von Wasser sofort melden, damit keine Folgeschäden entstehen (Schadenminderungspflicht).
— Um unnötige Verfahren zu vermeiden und falls beim konkreten Objekt überhaupt möglich (bspw. Neubau Einfamilienhaus): regelmässige Baustellenbesuche einplanen. Geliefertes Material, das verbaut werden soll, prüfen oder dies an Bauherrenvertreter delegieren.

ANG ★★★

Die heutige Themenseite wurde vom Verlag in Zusammenarbeit mit der Aargauischen Notariatsgesellschaft erstellt. Verantwortlich für diese Seite zeichnen Nicole Erne, Baden, Roman Fehlmann, Brugg, Murielle Fischer, Bremgarten, Philippe Minnig, Lenzburg, und Georg Schärer, Aarau.

Der nächste «Ratgeber Notariat» erscheint am 27. Juni 2026.

Mehr Informationen unter:
www.aargauernotar.ch

Das Mängelrügeverfahren nach SIA-Norm

MLaw Tanja Schmutz, Aarau

Selbst bei sorgfältiger Planung eines Neu- oder Umbauprojekts können nach Fertigstellung Mängel auftreten. Für diesen Fall ist es wichtig, zu wissen, wie die Mängel bei der Verkäuferschaft respektive bei den beteiligten Handwerkern und Unternehmerinnen geltend gemacht werden können.

Das Mängelrügeverfahren nach SIA-Norm kommt nur zur Anwendung, wenn die Geltung der SIA-Norm zwischen den Parteien vereinbart wurde. Findet sich in den vertraglichen Abreden keine solche Vereinbarung, richtet sich das Mängelrügeverfahren nach den Bestimmungen des Obligationenrechts. Sehr häufig findet die SIA-Norm 118 (Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten) Anwendung, weshalb sich die nachfolgenden Ausführungen auf diese konzentrieren.

Das Mängelrügeverfahren nach SIA-Norm 118 beginnt mit der Prüfung und der Abnahme der Neu- oder Umbaute, welche nach Anzeige des Abschlusses der Arbeiten durch alle Parteien gemeinsam erfolgt. Dabei wird geprüft, ob die Baute dem vertraglich Vereinbarten entspricht. Über das Ergebnis der Prüfung wird in der Regel ein allseits zu unterzeichnendes Protokoll aufgenommen. Die offenen Mängel müssen ins Protokoll aufgenommen werden. Festgestellte Mängel sind anschliessend durch die Verkäuferschaft/Handwerkerinnen/Unternehmer innert angemessener Frist zu beheben. Nur bei wesentlichen Mängeln wird die Abnahme bis zu deren Behebung zurückgestellt.

Mit dem Tag der Abnahme beginnt die zweijährige Rügefrist, während welcher Mängel aller Art jederzeit gerügt werden können. Häufig wird kurz vor Ablauf der zweijährigen Rügefrist eine gemeinsame Schlussprüfung mit Protokollierung durchgeführt. Findet keine solche gemeinsame Schlussprüfung statt, sind allfällige Mängel aus Beweisgründen mittels eingeschriebenen Briefs zu rügen. Nach Ablauf der zweijährigen Rügefrist können nur noch verdeckte Mängel gerügt werden, und zwar innert 60 Tagen seit Entdeckung mittels eingeschriebenen Briefs. Verdeckte Mängel sind solche, welche die Käuferschaft bzw. Bauherrschaft erst nach Ablauf der zweijährigen Rügefrist entdeckt und auch nicht zufolge Offensichtlichkeit vorher entdecken musste. Ist unklar, wer für einen Mangel verantwortlich ist, sollte die Mängelrüge sicherheitshalber an alle möglicherweise Haftpflichtigen gerichtet werden. Nur so ist sichergestellt, dass eine spätere Haftung nicht wegen unterbliebener rechtzeitiger Mängelrüge entfällt.

Das Bauhandwerkerpfandrecht

Für den Fall, dass Grundeigentümer ihre Rechnungen nicht zahlen, haben Handwerker oder Unternehmer die Möglichkeit, im Grundbuch zur Sicherstellung ihrer offenen Forderungen ein Bauhandwerkerpfandrecht eintragen zu lassen.

Die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts ist auf Forderungen beschränkt, welche sich auf eine Leistung (Material und Arbeit oder Arbeit) beziehen, die auf einem Grundstück erbracht wurde (z. B. Erstellung eines Mauerwerkes).

Der Handwerker oder Unternehmer darf sich zur Eintragung dieses gesetzlichen Pfandrechts jedoch nicht ewig Zeit lassen. Die Eintragung hat innert vier Monaten seit Ausführung seiner letzten vertraglich geschuldeten Leistung («letzter Hammerschlag») im Grundbuch zu erfolgen, andernfalls erlischt dieses Recht.

Die Eintragung erfolgt in zwei Schritten: Zuerst wird das Bauhandwerkerpfandrecht vorgemerkt und dann in einem zweiten Schritt als definitives Pfandrecht eingetragen.

Sobald die definitive Eintragung erfolgt ist, kann dessen Gläubiger den Weg der Betreibung auf Pfandverwertung einschlagen, damit seine Forderung gedeckt wird.

Der Grundeigentümer hat die Möglichkeit, die Eintragung im Grundbuch zu verhindern, wenn er für die offene Forderung zuzüglich Verzugszinse für die Dauer von zehn Jahren eine hinreichende Sicherheit i. S. v. Art. 839 Abs. 3 ZGB leistet (z. B. eine Bankgarantie in der entsprechenden Höhe).

MLaw UZH Philippe Minnig, Lenzburg