ZGRAGGEN
RECHTSANWÄLTE & NOTARE

Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2026

Mängelgewährleistung

in der Praxis, beim Kauf sowie bei Sanierungen

MLaw Céline Zgraggen
Rechtsanwältin
Notarin

Dr. iur. Cornelio Zgraggen
Rechtsanwalt | Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Lehrbeauftragter Universität Luzern

ZGRAGGEN
RECHTSANWÄLTE & NOTARE

Agenda

I. Zentrale Prüffragen bei Gewährleistungsfällen

A) Vertragsqualifikation / Anwendbare Bestimmungen
B) Träger der Gewährleistungsrechte
C) Durchsetzung und Koordination
D) Zeitpunkt Vertragsabschluss / Errichtung Baute

II. Teil-Revision des Gewährleistungsrechts

A) Ziel und Gegenstand der Revision
B) Verlängerte Rügefrist von 60 Tagen
C) Unentgeltliches Nachbesserungsrecht
D) Auswirkungen auf die SIA-Norm 118
E) Verjährungsrechtliche Änderungen
F) Übergangsrechtliche Problemstellungen

III. Empfehlungen für die Praxis

I. Zentrale Prüffragen bei Gewährleistungsfällen



I. Zentrale Prüffragen bei Gewährleistungsfällen

A. Vertragsqualifikation

- **Kaufvertrag / gemischter Kauf- und Werkvertrag / Kaufvertrag über zukünftige Sache**
  - Eigentumsübertragung vor oder nach Fertigstellung der Baute
  - Einflussmöglichkeit des Erwerbers auf die Herstellung

- **SIA-Norm 118**
  - Wurden diese Normen zum Vertragsbestandteil erhoben?

I. Zentrale Prüffragen bei Gewährleistungsfällen

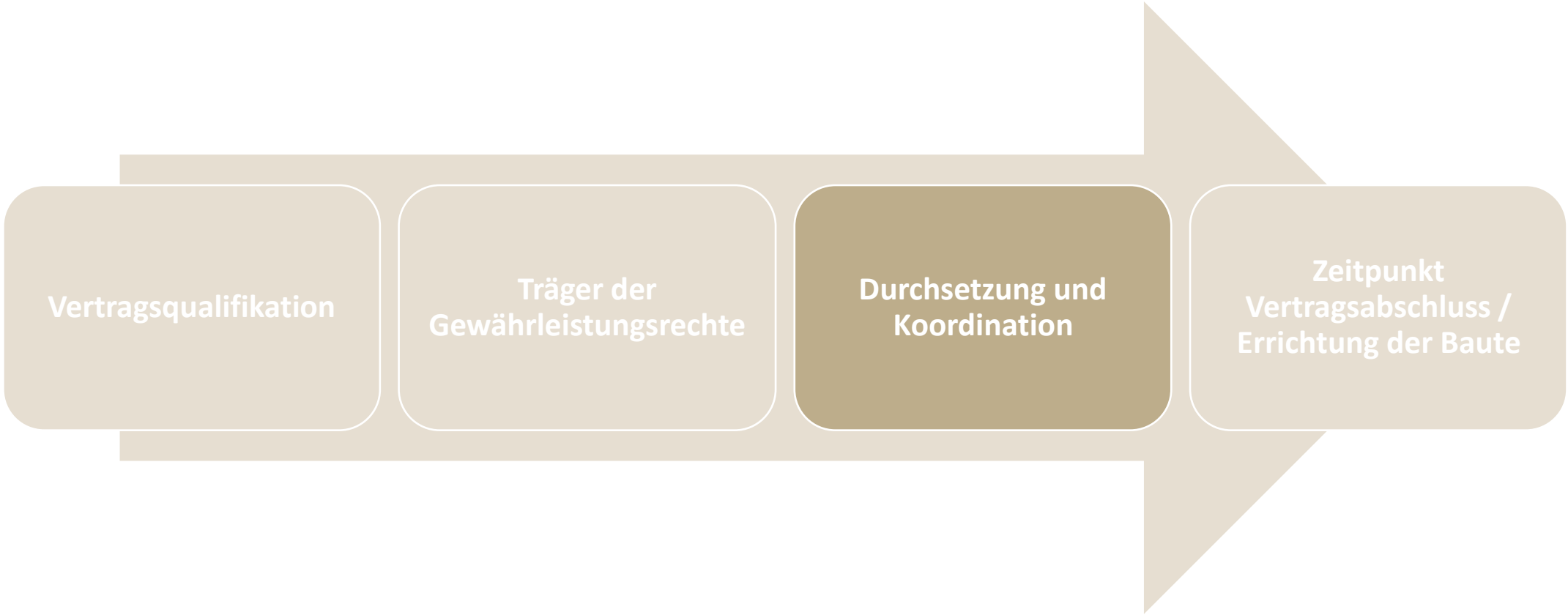


B. Träger der Gewährleistungsrechte

- **Einzelner Stockwerkeigentümer**
  - Individueller Erwerbsvertrag
  - Selbst mit Unternehmern abgeschlossene Werkverträge

- **Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer**
  - Ausgangspunkt: beschränkte Vermögensfähigkeit (Art. 712l Abs. 1 ZGB)
  - *Originär:* Vertragsabschluss mit Unternehmern im Rahmen der gemeinschaftlichen Verwaltungstätigkeit
  - *Abtretung durch Stockwerkeigentümer:* Nachbesserungsrecht; vermögensrechtliche Forderungen

I. Zentrale Prüffragen bei Gewährleistungsfällen



C. Durchsetzung und Koordination

- **Bereich des Sonderrechts**
  - Kompetenz der einzelnen Stockwerkeigentümer (Art. 712a Abs. 2 ZGB); nie Gemeinschaft

- **Bereich der gemeinschaftlichen Bauteile**
  - durch die Stockwerkeigentümergemeinschaft
  - durch einzelne Stockwerkeigentümer

  Achtung Geltendmachung ≠ tatsächliche Durchführung: Durchsetzung Nachbesserungsanspruch setzt sachenrechtliche Berechtigung voraus (Beschluss / gerichtliche Ermächtigung) (BGer 4A_373/2024 vom 17.09.2025, E. 7.3)

  pro memoria: Unteilbarkeit und fehlende Quotenbezogenheit des Nachbesserungsanspruchs (BGE 145 III 8 ff.)

C. Durchsetzung und Koordination



C. Durchsetzung und Koordination

- **Koordinationsbedarf bei gemeinschaftlichen Gebäudeteilen aufgrund möglicher Mehrfachzuständigkeit**
  - Fehlender gesetzlicher Koordinationsmechanismus
  - Keine Legalzession
  - Unterschiedliche Rechtsausübung hinsichtlich desselben Mangels
  - Unterschiedliche vertragliche Zusicherungen

- **Mögliche Lösungsansätze**
  - Abtretung des Nachbesserungsanspruchs an die Gemeinschaft in Erwerbsverträgen
  - Bestimmung im Reglement: Beschluss durch die Versammlung über Nachbesserungsanspruch als Voraussetzung für die Geltendmachung der individuellen Gewährleistungsrechte

C. Durchsetzung und Koordination

- **Exkurs: Aktueller Stand Revision Stockwerkeigentumsrecht**
  - Revision (Art. 712l^{bis} und 712l^{ter} E-ZGB)
  - «Koordinationsversammlung»
  - Sicherstellung einheitlicher Verträge aller Stockwerkeigentümer einer Gemeinschaft punkto Gewährleistungsrechte (Wandelung / Minderung) & vereinbarte Eigenschaft (Sollbeschaffenheit) der gemeinschaftlichen Gebäudeteile

Mängelgewährleistung im Stockwerkeigentum

I. Zentrale Prüffragen bei Gewährleistungsfällen



D. Zeitpunkt Vertragsabschluss / Errichtung Baute

- **Stichtag für Anwendbarkeit des neuen Rechts: 1. Januar 2026**
  - Massgebend: Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Kauf- oder Werkvertrages
  - Keine rückwirkende Anwendung der neuen Gewährleistungsbestimmungen auf altrechtliche Verträge
- **Zeitpunkt Errichtung der Baute**
  - Noch zu errichtende oder weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtete Baute
  - Massgebend für das unabdingbare Recht auf unentgeltliche Nachbesserung beim Grundstückkauf (Art. 219a Abs. 2 OR)
- **Zahlreiche komplexe übergangsrechtliche Fragen**

II. Teil-Revision des Gewährleistungsrechts

A. Ziel und Gegenstand der Revision

- **Ziele**
  - Stärkung der Rechtsstellung von Bauherrschaften und Erwerbern
  - Entschärfung der strengen Mängelrügepflicht und des damit verbundenen Rechtsverlusts
  - Einschränkung der bisherigen Praxis **umfassender Gewährleistungsausschlüsse in Verbindung mit der Abtretung von Mängelrechten**

II. Teil-Revision des Gewährleistungsrechts

A. Ziel und Gegenstand der Revision



II. Teil-Revision des Gewährleistungsrechts

A. Ziel und Gegenstand der Revision

- **Wesentliche Neuerungen**
  - Verlängerung der Rügefrist (60 Tage)
  - teilzwingendes Nachbesserungsrecht
  - Teilweise zwingende fünfjährige Verjährungsfristen
  - (Ersatzsicherheit Bauhandwerkerpfandrecht)

II. Teil-Revision des Gewährleistungsrechts

B. Verlängerte Rügefrist

- **Rechtslage bis 31.12.2025: «Sofort-Rügepflicht»**
- **Anwendungsbereich 60-tägige Rügefrist**
  - Grundstückkauf (Art. 219a Abs. 1 OR)
  - Bestimmungsgemässe Integration in ein unbewegliches Werk (Art. 201 Abs. 4 OR / 367 Abs. 1 ^{bis} OR bzw. Art. 370 Abs. 4 lit. a OR)
  - Unbewegliches Werk (Art. 367 Abs. 1bis OR / 370 Abs. 4 OR)
  - Werke von Architekten oder Ingenieuren (Art. 367 Abs. 1bis lit. b OR / Art. 370 Abs. 4 lit. b OR)
- **Einseitig zwingend: Verkürzungen der 60-tägigen Frist sind unwirksam**
- **<u>Achtung:</u> Schadensminderungspflicht kann umgehende Mängelrüge gebieten**

II. Teil-Revision des Gewährleistungsrechts

B. Verlängerte Rügefrist

Im Besonderen: Bestimmungsgemässe Integration in ein unbewegliches Werk
(Art. 201 Abs. 4 OR / 367 Abs. 1 ^{bis} OR bzw. Art. 370 Abs. 4 lit. a OR)

- ***«Integriert»***
  - Physischer Verbleib
  - Sicherlich Baumaterialien, Leitungen, Fenster, Türen, Heizungs- und Sanitäranlagen, Lift etc.
  - Fraglich bei Geräten und Apparaten wie Backofen, Kochherd, Geschirrspüler etc.
- ***«Bestimmungsgemäss»***
  - Normalerweise vorgesehene Verwendung
  - Vorrang eines von den Parteien vereinbarten Verwendungszwecks?

B. Verlängerte Rügefrist

Im Besonderen: Bestimmungsgemässe Integration in ein unbewegliches Werk
(Art. 201 Abs. 4 OR / 367 Abs. 1 ^{bis} OR bzw. Art. 370 Abs. 4 lit. a OR)

- **Eingeschränkter praktischer Anwendungsbereich**
  - Sofort-Rügepflicht gemäss Art. 201 Abs. 1 OR bleibt bestehen und kann einsetzen, bevor Voraussetzungen von Abs. 4 erfüllt sind (insb. Planmangel) -> Genehmigungsfiktion?
  - Lösungsansätze: Bestimmung zur späteren Integration ausreichend? Nachträglicher Wegfall Genehmigungsfiktion? Neubeginn 60-tägige Rügefrist? Aufschub Prüfungsobliegenheit bis zur Integration?
- **Persönlicher Anwendungsbereich**
  - Unbestritten: letztes Glied der Lieferkette vor Integration
  - «Selbsteinbauer»
  - Weitere Beteiligte innerhalb der Vertriebskette?

C. Nachbesserungsrecht

Beim Grundstückkauf (Art. 219a Abs. 2 OR)

- ***«Grundstück mit einer Baute, die noch zu errichten ist oder weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet wurde»***
- **Zahlreiche Auslegungs- und Abgrenzungsfragen**
  - Begriff der Baute: Gemäss Botschaft Orientierung an Art. 667 Abs. 2 ZGB *(«jede mit dem Boden fest und dauerhaft verbundene Vorrichtung»)*
  - Keine Anwendung auf umfassende Renovierungsarbeiten?
  - Beginn und Ende des Zweijahreszeitraums?

C. Nachbesserungsrecht

Beim Grundstückkauf (Art. 219a Abs. 2 OR)

- **Anwendbarkeit Bestimmungen des Werkvertragsrechts (Art. 219a Abs. 2 Satz 2 OR)**
  - teilzwingendes Nachbesserungsrecht: 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 OR).
  - Vertragliche Festlegung der geschuldeten Beschaffenheit weiterhin zulässig
  - Vertragliche Einschränkungen des Mangelbegriffs zur Umgehung des zwingenden Nachbesserungsrechts unzulässig.

D. Auswirkungen auf die SIA-Norm 118

- **Art. 172 Abs. 2 i. V. m. Art. 173 Abs. 1 SIA-Norm 118**
  - jederzeitige Rügefrist während 2-jähriger Garantiedauer grundsätzlich kompatibel mit Revision
  - Sonderfall: Entdeckung Mangel innerhalb der letzten 60 Tage vor Ablauf der Garantiefrist

- **Art. 179 Abs. 2 SIA-Norm 118: Sofortrüge**
  - Sofortrüge für verdeckte Mängel widerspricht Art. 370 Abs. 4 OR
  - Korrigendum Ergänzung SIA 118-C1:2026: Geltung muss vereinbart werden

- **Art. 163 SIA-Norm 118**
  - Vereinbarkeit mit Art. 370 Abs. 4 OR umstritten
  - Teil der Lehre: Art. 163 SIA-Norm 118 soll einen Verzicht vor der Abnahme des Werkes regeln, während die gesetzlichen Rügefristen eine bereits erfolgte Abnahme voraussetzen.
  - Nach der hier vertretenen Auffassung: Art. 163 SIA-Norm 118 führt faktisch zu einer Verkürzung der zwingenden 60-tägigen Rügefrist, indem die unterlassene sofortige Rüge als Verzicht gewertet wird.

II. Teil-Revision des Gewährleistungsrechts

E. Verjährungsrechtliche Änderungen

- **Grundstückkauf** (Art. 219a Abs. 3 OR)
  - Verjährungsfrist von 5 Jahren ist **neu einseitig zwingend**
  - **Achtung:** Fahrniskauf ist die fünfjährige Verjährungsfrist von Art. 210 Abs. 2 OR nicht einseitig zwingend.
- **Werkvertrag** (Art. 371 Abs. 3 OR)
  - Verjährungsfrist von 5 Jahren ebenfalls **neu einseitig zwingend**
  - Gilt für Mängel beweglicher Werke, die bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert werden (Art. 371 Abs. 1 Satz 2 OR) als auch für Mängel des unbeweglichen Werkes, die durch Leistungen von Architekten oder Ingenieuren verursacht werden (Art. 371 Abs. 2 OR)
  - Nach der hier vertretenen Auffassung **darf der Beginn der Verjährungsfrist nicht an die Verjährungsfristen gegenüber den am Bau beteiligten Unternehmern gekoppelt bzw. auf deren Beginn vorverlegt werden.**

II. Teil-Revision des Gewährleistungsrechts

F. Übergangsrechtliche Problemstellungen

- **Weiterverkauf innerhalb Zweijahresfrist**
  - Ersterwerb unter altem Recht, Weiterverkauf nach dem 01.01.2026
  - Gewährleistungsrechtliche Asymmetrie: Zwingende Nachbesserungspflicht des Zwischenverkäufers trotz fehlender entsprechender Rückgriffsansprüche.
  - **Achtung:** Nachbesserungspflicht erstreckt sich auch auf gemeinschaftliche Bauteile, was von grosser Tragweite sein kann
- **Altrechtliche und neurechtliche Verträge**
  - Zeitliches und inhaltliches Auseinanderfallen der Gewährleistungsrechte- und -pflichten
  - Unterschiedliche Rügefristen, Nachbesserungsrechte und Verjährungen
- **altrechtlich vereinbarte Verjährungsfristen bleiben gültig (Art. 49 Abs. 4 SchlT ZGB)**

III. Empfehlungen für die Praxis (1/2)

- **Zeitlicher Anwendungsbereich:** Bei jedem Vertragsverhältnis gesondert prüfen, ob altes oder neues Recht gilt. Innerhalb derselben Stockwerkeigentümergemeinschaft können unterschiedliche Gewährleistungsregime nebeneinander bestehen.
- **Inhaltliche Vertragsprüfung:** Gewährleistungsklauseln auf Vereinbarkeit mit dem neuen Recht überprüfen, insbesondere unzulässige Ausschlüsse und Einschränkungen von Rügefristen, Nachbesserungsrechten und Verjährungsfristen.
- **Im Zweifel unverzüglich rügen!** (beschränkter Anwendungsbereich der 60-tägigen Rügefrist; allgemeine Prüfungs- und Rügeobliegenheit nach Art. 201 Abs. 1 OR; Schadensminderungspflicht)
- **Einseitig zwingendes Nachbesserungsrecht** findet aller Voraussicht nach keine Anwendung auf Renovationsarbeiten an Bauten

III. Empfehlungen für die Praxis (2/2)

- **Tatsächliche Durchführung der Nachbesserung:** Erforderliche sachenrechtliche Berechtigung durch Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung oder gerichtliche Ermächtigung rechtzeitig sicherstellen.
- **Vertragsketten:** Verkäufer und Ersteller von Stockwerkeinheiten müssen ihre Gewährleistungspflichten gegenüber den Erwerbern mit ihren Rückgriffsrechten gegenüber Unternehmern, Subunternehmern und Planern abstimmen, um Haftungs- und Rückgriffslücken zu vermeiden.
- **Gewährleistungsrechte koordinieren und Rückgriff sichern:** Bei Mängeln an gemeinschaftlichen Bauteilen die Rechtsausübung unter den Stockwerkeigentümern frühzeitig abstimmen.
- **Verjährung:** Fristbeginn und vertragliche Verkürzungen auf jeder Stufe der Leistungskette gesondert prüfen; bei zeitlich gestaffeltem Verkauf von Neubauten (Stockwerkeinheiten) Rückgriffsansprüche durch verlängerte Verjährungsfristen gegenüber Unternehmern absichern (z.B. ab Eigentumsübertragung der letzten Stockwerkeinheit)

ZGRAGGEN
RECHTSANWÄLTE & NOTARE

Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2026

Fragen?