

# Neues Gewährleistungsrecht im OR ab Januar 2026

Per 1. Januar 2026 trat eine Teilrevision des Obligationenrechts (OR) in Kraft, die das Gewährleistungsrecht bei Kauf- und Werkverträgen punktuell veränderte. Im Zentrum stehen Grundstückskäufe und Bauwerke.

## Klare 60-Tage-Frist bei unbeweglichen Sachen

Nach bisherigem Recht musste ein Mangel unverzüglich nach Entdeckung gerügt werden. Was als unverzüglich galt, war Auslegungssache – und oft Gegenstand eines Streits.

Neu wird bei Grundstückskäufen sowie bei Bauwerken eine gesetzliche Frist von 60 Tagen ab tatsächlicher Entdeckung des Mangels eingeführt (rev. Art. 219a; rev. Art. 367 OR). Die Frist ist teilzwingend und darf vertraglich nicht verkürzt werden; sie gilt aber nur für unbewegliche Sachen. Bei beweglichen Sachen, die nicht baulich in ein Gebäude integriert sind (z.B. einer mobilen Waschmaschine), bleibt es bei der sofortigen Rügepflicht, sofern nichts anderes vereinbart wurde. Die Frist läuft ab tatsächlicher Entdeckung des Mangels. Die Beweislast für den Zeitpunkt der Entdeckung trägt der Käufer bzw. Besteller. Eine sorgfältige Dokumentation bleibt zentral.

## Zwingendes Nachbesserungsrecht bei Neubauten

Eine weitere zentrale Neuerung betrifft neu erstellte Bauwerke. Bisher war es verbreitet, die Gewährleistung gegenüber der Verkäuferschaft im Kaufvertrag weitgehend auszuschliessen und lediglich die Ansprüche gegen die Bauunternehmer abzutreten. Käufer mussten ihre Rechte damit häufig gegenüber mehreren Beteiligten durchsetzen.

Ab 2026 gilt bei neu erstellten Bauten ein zwingendes Recht auf Nachbesserung gegenüber dem Verkäufer (rev. Art. 219a Abs. 2 OR). Ein vollständiger Gewährleistungsausschluss ist unzulässig. Das stärkt, je nach Ausgangssituation, die Position des Käufers erheblich, da er sich stets an den eigenen Vertragspartner wenden kann.

## Praktische Folgen der Revision

Die Revision bringt bewusst zwingendere Regeln. Für Unternehmen bedeutet dies Anpassungsbedarf bei bestehenden Standardverträgen, insbesondere auch den AGB.

Auch für Wohnbaugenossenschaften hat die Revision besondere Tragweite. Sie treten regelmässig sowohl als Bauherrinnen im Werkvertrag (Art. 363 ff. OR) als auch als Käuferinnen neu erstellter Einheiten auf. Als Bestellerinnen profitieren Genossenschaften von der klaren 60-Tage-Rügefrist bei unbeweglichen Bauwerken gegenüber Unternehmern. Dies erleichtert die interne Organisation und reduziert Risiken.



**Elias Mattmann-Fries**

Rechtsanwalt und Notar Tschümperlin  
Lötscher Schwarz AG in Luzern.

Treten sie hingegen als Verkäuferinnen von Neubauten auf, unterliegen sie künftig der zwingenden Nachbesserungspflicht. Gewährleistungsausschlüsse in bisherigen Vertragsmustern sind in diesem Bereich nicht mehr zulässig. Für Verwaltungsräte und Geschäftsleitungen bedeutet dies erhöhten Prüfungsbedarf bei Vertragsgestaltung, Bauabnahmen und Rückstellungen.

Zu beachten ist, dass die neuen Bestimmungen grundsätzlich nur für Verträge gelten, die ab dem 1. Januar 2026 abgeschlossen werden. Für zuvor geschlossene Verträge gilt in der Regel weiterhin das bisherige Recht.

## Fazit

Die Reform justiert das Gleichgewicht im Bau- und Immobilienrecht neu durch eine klare 60-Tage-Frist für unbewegliche Sachen und dem zwingenden Nachbesserungsrecht bei Neubauten.

Für die Praxis bedeutet dies mehr Klarheit, aber nicht weniger Verantwortung. Verträge, AGB und Standardklauseln sollten rechtzeitig überprüft und angepasst werden. Wer die Revision strategisch nutzt, stärkt nicht nur seine Rechtsposition, sondern auch das Vertrauen in Bau- und Immobilienprojekte.