

Das Gewährleistungsrecht in Verträgen über Grundstücke

Einleitung

Das OR¹ sieht im Kaufvertragsrecht und im Werkvertragsrecht Gewährleistungspflichten für den Verkäufer bzw. den Ersteller vor, die in Grundstückverträgen aber regelmässig aufgehoben oder zumindest eingeschränkt werden. Nachfolgend wird die gesetzliche Regelung summarisch dargestellt und auf einige Punkte in der Praxis hingewiesen.

Gesetzliche Regelung

Das OR unterscheidet im Kaufvertragsrecht zwischen Rechts- und Sachgewährleistung:

Rechtsgewährleistung (Art. 192 ff. OR)
Die Rechtsgewährleistung gibt dem Käufer für den Fall, dass das Kaufobjekt aus rechtlichen Gründen durch Drittpersonen beeinträchtigt werden sollte, gewisse „Garantien“. Gegenstand der Rechtsgewährleistung können beispielsweise gesetzliche Pfandrechte (namentlich Bauhandwerkerpfandrechte und Steuerpfandrechte) oder dem Käufer nicht bekanntgegebene Mietverhältnisse bilden. Der Käufer hat in diesem Fall Anspruch auf Schadenersatzleistung durch den Verkäufer.

Sachgewährleistung (Art. 197 ff. und 219 f. OR)

Der Verkäufer haftet dem Käufer sowohl für die zugesicherten Eigenschaften wie auch für die Mängelfreiheit des Kaufobjektes (beispielsweise für bauliche Mängel), sofern diese den Wert oder die Tauglichkeit des Kaufobjektes aufheben oder erheblich einschränken.

Gesetzliche Mängelrechte des Kaufvertragsrechts

Bei Mängeln bietet das Gesetz dem Käufer ein ganzes Bündel von Rechten: Rückabwicklung des Kaufes (Wandelung), Reduktion des Kaufpreises (Minderung) und Ersatz des (weiteren) Schadens (z.B. Feuchtigkeitsschäden am Mobiliar). Für Grundstücke mit einer Baute, die noch zu errichten ist oder die innerhalb von zwei Jahren vor dem Zeitpunkt des Verkaufs (Vertragsbeurkundung) neu errichtet wurde (Vollendung der Baute), besteht ab dem 1. Januar 2026 ein zwingender, nicht wegbedingbarer bzw. unverzichtbarer Anspruch auf unentgeltliche Nachbesserung.

Gesetzliche Mängelrechte des Werkvertragsrechts

Das Werkvertragsrecht sieht bei Mängeln an einer Baute ebenfalls verschiedene Rechtsbehelfe vor, die an unterschiedliche Voraussetzungen knüpfen: Wandelung, Minderung, Nachbesserung und Schadenersatz (Art. 368 OR). Ab dem 1. Januar 2026 ist das Nachbesserungsrecht zwingend, d.h. unverzichtbar.

Verjährung und Verwirkung von Mängelrechten

Gemäss Art. 219a Abs. 3 und Art. 371 Abs. 2 OR verjährten die Mängelrechte für unbebaute Grundstücke und für Gebäude innert fünf Jahren, vom Erwerb des Eigentums bzw. der Abnahme des Werkes angerechnet.

Wegbedingung der Gewährleistung

Die Parteien können die gesetzliche Gewährleistung sowohl aufheben als auch durch massgeschneiderte Gewährleistungsbestimmungen im Vertrag ersetzen – davon ausgenommen ist das Nachbesse-

¹ Obligationenrecht, SR 220.

rungsrecht, soweit es nach den vorstehenden Ausführungen ab dem 1. Januar 2026 zwingend ist.

Allgemeine Schranken der Wegbedingung (Art. 199 OR, Art. 8 UWG)

Die Vereinbarung über die Aufhebung oder Beschränkung der Gewährleistungspflicht ist ungültig, wenn der Verkäufer dem Käufer die Gewährmängel arglistig oder absichtlich verschwiegen hat (Art. 199 OR).

Art. 8 UWG² regelt ferner den Tatbestand der missbräuchlichen Verwendung von „allgemeinen Geschäftsbedingungen“ (AGB). Wird eine Gewährleistungsbestimmung in Verträgen standardmäßig als AGB verwendet, ist diese anfechtbar, sofern sie ein erhebliches und ungerechtfertigtes Missverhältnis zwischen den vertraglichen Rechten und Pflichten zum Nachteil eines Konsumenten (= nicht gewerblicher Käufer bzw. Besteller) hervorruft.

Weitere Schranken der Wegbedingung der Gewährleistung betreffen ab dem 1. Januar 2026 die Rüge- und Verjährungsfristen: Die gesetzliche Rügefrist sowohl für offene als auch für versteckte Mängel beträgt 60

Tage; die Rügefrist kann nicht zu Lasten des Käufers bzw. Bestellers verkürzt werden. Ebenso kann die vorgenannte Verjährungsfrist von 5 Jahren nicht im Voraus zu Lasten des Käufers bzw. Bestellers abgeändert werden.

Praxishinweis

Grundstückverträge über Stockwerkeigen-
tum, wo die Baute bei Vertragsschluss erst
projektiert oder nur teilweise erstellt ist,
werden in der Praxis oft als Verträge mit
kaufvertraglichen und werkvertraglichen
Elementen in Form eines Dreiparteien-
geschäfts abgeschlossen. Die Frage, welche
Ansprüche gegebenenfalls gegenüber wel-
cher Vertragspartei in einem solchen Falle
geltend zu machen sind, hängt von der kon-
kreten Ausgestaltung des Vertrags ab (z.B.
Zeitpunkt der Eigentumsübertragung etc.).
Aus der vorstehend dargestellten Regelung
der gesetzlichen Gewährleistungsrechte
ergibt sich, dass dem Erwerber ab dem 1.
Januar 2026 in jedem Fall gegenüber dem
Ersteller ein Anspruch auf Nachbesserung
zukommt.

Version vom 05.12.2025

² Bundesgesetz über den unlauteren Wettbe-
werb, SR 241.

