

DIE REVIDIERTE HAFTUNG FÜR BAUMÄNGEL: MEHR RECHTE, MEHR RISIKEN?

Dr. Patrick Middendorf / Dr. Shirin Grünig

www.pmp-ra.ch



AGENDA

1. Neuerungen im Werkvertragsrecht
 - a) Überblick
 - b) Vertiefung der neuen Rügefristen
2. Neuerungen im Kaufvertragsrecht
 - a) Überblick
 - b) Vertiefung des zwingenden Nachbesserungsrechts
 - c) Vertiefung der Verjährungsfristen
3. Zusammenfassung und Empfehlungen

WERKVERTAG

1. ÜBERBLICK ÜBER DIE NEUERUNGEN

	alte Regelung	neue Regelung
Nachbesserung	dispositive Mängelrechte	Verweis auf Art. 366 II OR; Nachbesserung bei Bautenmängeln zwingend
Rügeobliegenheit	dispositive Sofort-Rüge- frist für alle Arten von Mängeln und Werken	relativ zwingende 60-tägige Rügefrist in drei Anwendungsfällen; siehe zudem Korrigenda SIA-118-C1:2026
Verjährung	dispositive fünfjährige Verjährungsfrist	relativ zwingende fünfjährige Verjährungsfrist

1. ÜBERBLICK ÜBER DIE NEUERUNGEN

Art. 368

b. Recht des
Bestellers
bei Mängeln

¹ Leidet das Werk an so erheblichen Mängeln oder weicht es sonst so sehr vom Verträge ab, dass es für den Besteller unbrauchbar ist oder dass ihm die Annahme billigerweise nicht zugemutet werden kann, so darf er diese verweigern und bei Verschulden des Unternehmers Schadenersatz fordern.

² Sind die Mängel oder die Abweichungen vom Verträge minder erheblich, so kann der Besteller einen dem Minderwerte des Werkes entsprechenden Abzug am Lohne machen oder auch, sofern dieses dem Unternehmer nicht übermässige Kosten verursacht, die unentgeltliche Verbesserung des Werkes und bei Verschulden Schadenersatz verlangen. Im Falle der unentgeltlichen Verbesserung gilt Artikel 366 Absatz 2 sinngemäss.²⁵⁷

^{2bis} Eine zum Voraus getroffene Verabredung, wonach der Anspruch auf unentgeltliche Verbesserung eingeschränkt oder ausgeschlossen wird, ist ungültig, wenn der Mangel eine Baute betrifft.²⁵⁸

³ Bei Werken, die auf dem Grund und Boden des Bestellers errichtet sind und ihrer Natur nach nur mit unverhältnismässigen Nachteilen entfernt werden können, stehen dem Besteller nur die im zweiten Absatz dieses Artikels genannten Rechte zu.

WERKVERTAG

1. ÜBERBLICK ÜBER DIE NEUERUNGEN

	alte Regelung	neue Regelung
Nachbesserung	dispositive Mängelrechte	Verweis auf Art. 366 II OR; Nachbesserung bei Bautenmängeln zwingend
Rügeobliegenheit	dispositive Sofort-Rügefrist für alle Arten von Mängeln und Werken	relativ zwingende 60-tägige Rügefrist in drei Anwendungsfällen; siehe zudem Korrigenda SIA-118-C1:2026
Verjährung	dispositive fünfjährige Verjährungsfrist	relativ zwingende fünfjährige Verjährungsfrist

1. ÜBERBLICK ÜBER DIE NEUERUNGEN

- 4. Haftung für Mängel
- a. Feststellung der Mängel

Art. 367

¹ Nach Ablieferung des Werkes hat der Besteller, sobald es nach dem üblichen Geschäftsgange tunlich ist, dessen Beschaffenheit zu prüfen und den Unternehmer von allfälligen Mängeln in Kenntnis zu setzen.

^{1bis} Die Frist für die Mängelrüge beträgt bei einem unbeweglichen Werk 60 Tage. Die Vereinbarung einer kürzeren Frist ist unwirksam. Dasselbe gilt für die folgenden Mängel eines Werks, die die Mangelhaftigkeit eines unbeweglichen Werks verursacht haben:

- a. Mängel eines beweglichen Werks, das bestimmungsgemäss in das unbewegliche Werk integriert worden ist;
- b. Mängel eines Werks, das von einem Architekten oder Ingenieur erstellt und bestimmungsgemäss als Grundlage für die Erstellung des unbeweglichen Werks verwendet worden ist.²⁵⁶

² Jeder Teil ist berechtigt, auf seine Kosten eine Prüfung des Werkes durch Sachverständige und die Beurkundung des Befundes zu verlangen.

1. ÜBERBLICK ÜBER DIE NEUERUNGEN

Art. 370

d. Genehmigung
des Werkes

¹ Wird das abgelieferte Werk vom Besteller ausdrücklich oder stillschweigend genehmigt, so ist der Unternehmer von seiner Haftpflicht befreit, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei der Abnahme und ordnungsmässigen Prüfung nicht erkennbar waren oder vom Unternehmer absichtlich verschwiegen wurden.

² Stillschweigende Genehmigung wird angenommen, wenn der Besteller die gesetzlich vorgesehene Prüfung und Anzeige unterlässt.

³ Treten die Mängel erst später zu Tage, so muss die Anzeige sofort nach der Entdeckung erfolgen, widrigenfalls das Werk auch rücksichtlich dieser Mängel als genehmigt gilt.

⁴ Mängel eines unbeweglichen Werks, die bei der Abnahme und ordnungsmässigen Prüfung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung anzuzeigen. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam. Dasselbe gilt für die folgenden Mängel eines Werks, die die Mangelhaftigkeit eines unbeweglichen Werks verursacht haben:

- a. Mängel eines beweglichen Werks, das bestimmungsgemäss in das unbewegliche Werk integriert worden ist;
- b. Mängel eines Werks, das von einem Architekten oder Ingenieur erstellt und bestimmungsgemäss als Grundlage für die Erstellung des unbeweglichen Werks verwendet worden ist.²⁵⁹

WERKVERTAG

1. ÜBERBLICK ÜBER DIE NEUERUNGEN

	alte Regelung	neue Regelung
Nachbesserung	dispositive Mängelrechte	Verweis auf Art. 366 II OR; Nachbesserung bei Bautenmängeln zwingend
Rügeobliegenheit	dispositive Sofort-Rüge- frist für alle Arten von Mängeln und Werken	relativ zwingende 60-tägige Rügefrist in drei Anwendungsfällen; siehe zudem Korrigenda SIA-118-C1:2026
Verjährung	dispositive fünfjährige Verjährungsfrist	relativ zwingende fünfjährige Verjährungsfrist

WERKVERTRAG

1. ÜBERBLICK ÜBER DIE NEUERUNGEN

Art. 371²⁶⁰

e. Verjährung

¹ Die Ansprüche des Bestellers wegen Mängel des Werkes verjähren mit Ablauf von zwei Jahren nach der Abnahme des Werkes. Soweit jedoch Mängel eines beweglichen Werkes, das bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden ist, die Mangelhaftigkeit des Werkes verursacht haben, beträgt die Verjährungsfrist fünf Jahre.

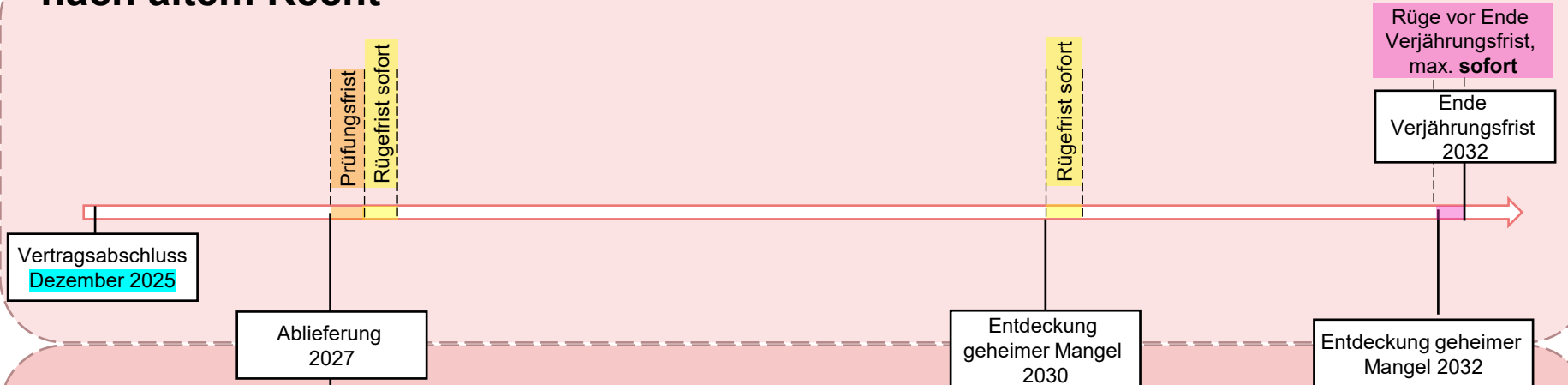
² Die Ansprüche des Bestellers eines unbeweglichen Werkes wegen allfälliger Mängel des Werkes verjähren gegen den Unternehmer sowie gegen den Architekten oder den Ingenieur, die zum Zwecke der Erstellung Dienste geleistet haben, mit Ablauf von fünf Jahren seit der Abnahme des Werkes.

³ Die Verjährungsfrist von fünf Jahren kann nicht zu Lasten des Bestellers abgeändert werden. Im Übrigen kommen die Regeln für die Verjährung der entsprechenden Ansprüche des Käufers sinngemäss zur Anwendung.²⁶¹

WERKVERTRAG

2. BEGINN & DAUER RÜGEFRIST – OR

nach altem Recht



nach neuem Recht



2. BEGINN & DAUER RÜGEFRIST – OR

- Bei Verträgen, **die nach dem 1. Januar 2026 abgeschlossen wurden**, gilt:
 - 60-tägige Rügefrist in drei Anwendungsfällen
 - Rügefrist von 60-Tagen darf nicht vertraglich verkürzt werden (relativ zwingend)
 - Geregelt in:
 - Art. 367 Abs. 1^{bis} OR
 - Art. 370 Abs. 4 OR
 - In gewissen Fällen gilt immer noch die Sofort-Rüge (innert ca. 7 Tagen)

2. BEGINN & DAUER RÜGEFRIST – OR

- **Anwendungsfall 1: unbewegliches Werk**

- Art. 367 Abs. 1^{bis} erster Satz OR

1^{bis} Die Frist für die Mängelrüge beträgt bei einem unbeweglichen Werk 60 Tage. Die Vereinbarung einer kürzeren Frist ist unwirksam. Das-

- Art. 370 Abs. 4 erster Satz OR

⁴ Mängel eines unbeweglichen Werks, die bei der Abnahme und ordnungsmässigen Prüfung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung anzuzeigen. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam. Dasselbe gilt für die folgenden Mängel eines Werks, die

- bei offensichtlichen, offenen und geheimen Mängeln

2. BEGINN & DAUER RÜGEFRIST – OR

- **Anwendungsfall 2:** bestimmungsgemäss integriertes bewegliches Werk
 - Art. 367 Abs. 1^{bis} lit. a OR

^{1bis} Die Frist für die Mängelrüge beträgt bei einem unbeweglichen Werk 60 Tage. Die Vereinbarung einer kürzeren Frist ist unwirksam. Dasselbe gilt für die folgenden Mängel eines Werks, die die Mangelhaftigkeit eines unbeweglichen Werks verursacht haben:

- a. Mängel eines beweglichen Werks, das bestimmungsgemäss in das unbewegliche Werk integriert worden ist;

- Art. 370 Abs. 4 lit. a OR

⁴ Mängel eines unbeweglichen Werks, die bei der Abnahme und ordnungsmässigen Prüfung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung anzuzeigen. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam. Dasselbe gilt für die folgenden Mängel eines Werks, die die Mangelhaftigkeit eines unbeweglichen Werks verursacht haben:

- a. Mängel eines beweglichen Werks, das bestimmungsgemäss in das unbewegliche Werk integriert worden ist;

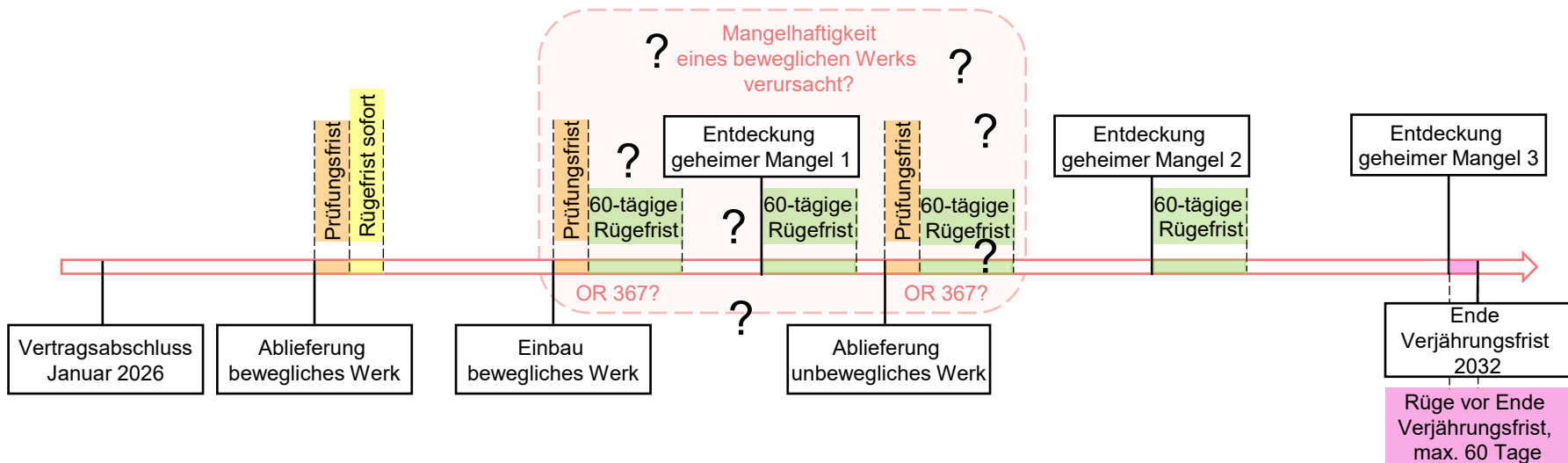
2. BEGINN & DAUER RÜGEFRIST – OR

- **Anwendungsfall 2:** bestimmungsgemäss integriertes bewegliches Werk
 - Zwei Tatbestände müssen für 60-tägige Rügefrist erfüllt sein:
 - Mangel an einem beweglichen Werk verursacht Mangel an unbeweglichem Werk (evt. nicht bei Selbsteinbauer, nur wenn Haupt- und Subunternehmer)
 - Bewegliches Werk ist bestimmungsgemäss in unbewegliches Werk integriert worden

WERKVERTRAG

2. BEGINN & DAUER RÜGEFRIST – OR

- **Anwendungsfall 2:** bestimmungsgemäss integriertes bewegliches Werk
- Eigentlich auch bei offensichtlichen und offenen Mängeln; sicher aber bei geheimen Mängeln



2. BEGINN & DAUER RÜGEFRIST – OR

- **Anwendungsfall 3:** mangelhaftes Werk eines Architekten oder Ingenieurs als Grundlage für ein unbewegliches Werk

- Art. 367 Abs. 1^{bis} lit. b OR

b. Mängel eines Werks, das von einem Architekten oder Ingenieur erstellt und bestimmungsgemäss als Grundlage für die Erstellung des unbeweglichen Werks verwendet worden ist.²⁵⁶

- Art. 370 Abs. 4 lit. b OR

b. Mängel eines Werks, das von einem Architekten oder Ingenieur erstellt und bestimmungsgemäss als Grundlage für die Erstellung des unbeweglichen Werks verwendet worden ist.²⁵⁹

2. BEGINN & DAUER RÜGEFRIST – OR

- **Anwendungsfall 3:** mangelhaftes Werk eines Architekten oder Ingenieurs als Grundlage für ein unbewegliches Werk
 - Zwei Tatbestände:
 - Mangel an einem beweglichen Werk verursacht Mangel an unbeweglichem Werk
 - Bewegliches Werk wurde von Architekten oder Ingenieur erstellt und bestimmungsgemäss als Grundlage für die Erstellung des unbeweglichen Werks verwendet
 - Eigentlich auch bei offensichtlichen und offenen Mängeln; sicher aber bei geheimen Mängeln

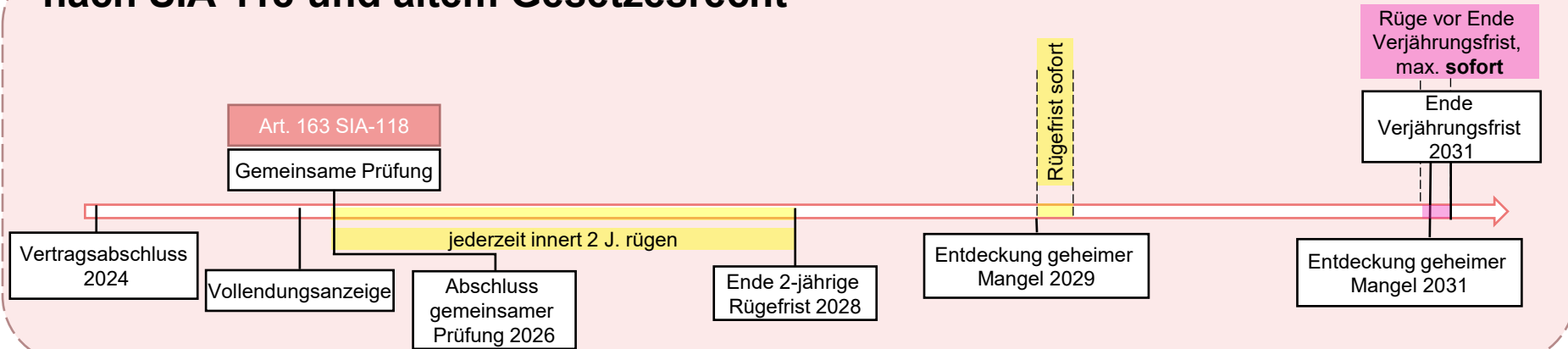
2. BEGINN & DAUER RÜGEFRIST – OR

- **Begleiterscheinungen** der 60-tägigen Rügefrist:
 - Schadenminderungspflicht rückt in den Fokus
 - Der relativ zwingende Charakter führt zu Anpassungen vertrauter Vertragsklauseln

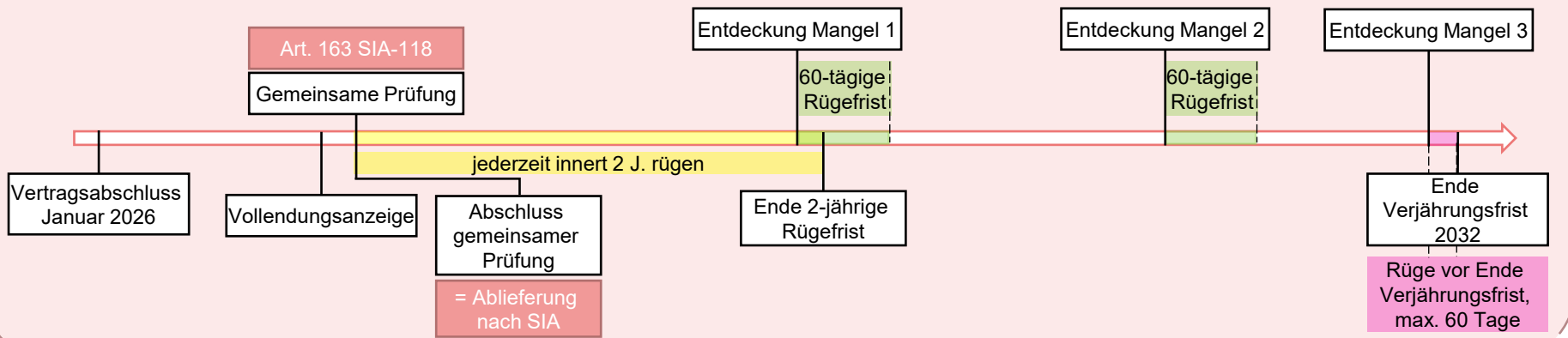
WERKVERTRAG

3. BEGINN & DAUER RÜGEFRIST – SIA 118

nach SIA-118 und altem Gesetzesrecht



nach SIA-118 und neuem Gesetzesrecht



3. BEGINN & DAUER RÜGEFRIST – SIA 118

- Neue Rügefrist und die **SIA-Norm 118**:
 - Zweijährige Rügefrist gemäss Art. 172 ff. SIA-Norm 118 ist unproblematisch
 - Nach zweijähriger Rügefrist gilt eine 60-tägige Rügefrist ab Entdeckung des Mangels und keine Sofort-Rügefrist – dies trotz Art. 179 Abs. 2 SIA-Norm 118

3. BEGINN & DAUER RÜGEFRIST – SIA 118

- Neue Rügefrist und die **SIA-Norm 118**:
 - SIA-Norm 118 (Ausgabe 2013) inkl. Korrigendum SIA-118-C1:2026 sind in Vertrag zu übernehmen

bisher (Die Fehler sind fett und durchgestrichen markiert)	Korrektur (Die Korrekturen sind fett und kursiv markiert)
<p>Haftung für verdeckte Mängel</p> <p>Art. 179</p> <ol style="list-style-type: none">1 Verdeckte Mängel im Sinne dieser Norm sind solche Mängel, die der Bauherr erst nach Ablauf der Rügefrist (Art. 172) entdeckt.2 Der Unternehmer haftet für verdeckte Mängel, sofern sie vom Bauherrn sofort nach der Entdeckung gerügt werden (vgl. aber Art. 178 Abs. 2 und Art. 179 Abs. 3 und 4). Der Bauherr setzt dem Unternehmer eine angemessene Frist zur Beseitigung der Mängel an. Die Art. 169–171 sind anzuwenden.	<p>Haftung für verdeckte Mängel</p> <p>Art. 179</p> <ol style="list-style-type: none">1 Verdeckte Mängel im Sinne dieser Norm sind solche Mängel, die der Bauherr erst nach Ablauf der Rügefrist (Art. 172) entdeckt.2 Der Unternehmer haftet für verdeckte Mängel, sofern sie vom Bauherrn innert 60 Tagen nach der Entdeckung gerügt werden (vgl. aber Art. 178 Abs. 2 und Art. 179 Abs. 3 und 4). Der Bauherr setzt dem Unternehmer eine angemessene Frist zur Beseitigung der Mängel an. Die Art. 169–171 sind anzuwenden.

3. BEGINN & DAUER RÜGEFRIST – SIA 118

- Neue Rügefrist und die **SIA-Norm 118**:
 - Unklar ist Umgang mit Art. 163 SIA-Norm 118

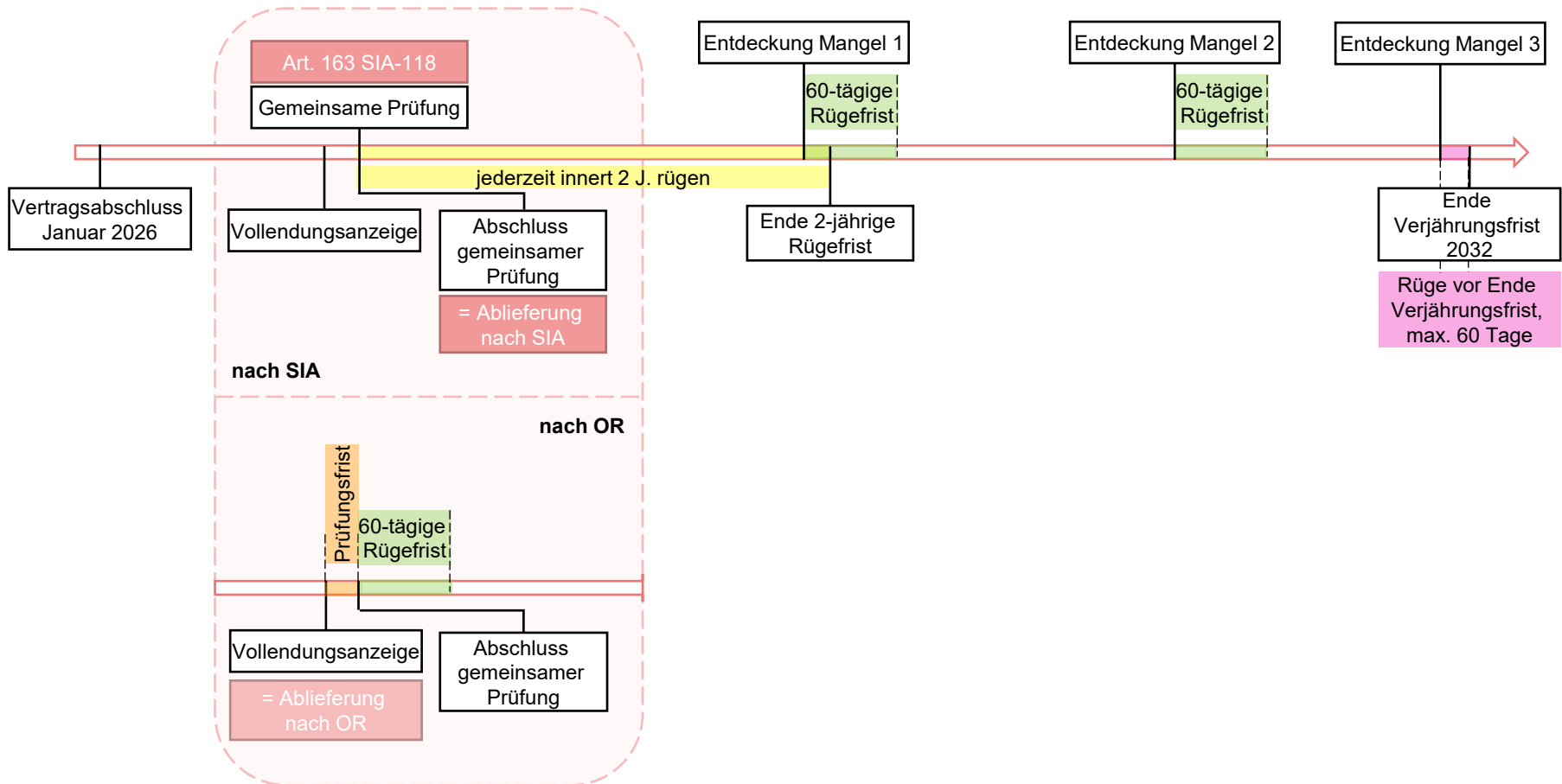
Abnahme bei Verzicht auf die Geltendmachung von Mängeln

Art. 163

- ¹ Hat die Bauleitung bei der gemeinsamen Prüfung (Art. 158 Abs. 2) einen Mangel zwar erkannt, auf dessen Geltendmachung aber ausdrücklich oder stillschweigend verzichtet, so gilt das Werk (oder der Werkteil) für den Mangel, soweit er erkannt wurde, als genehmigt. Der betreffende Mangel hindert in keinem Falle, dass die Abnahme mit Abschluss der Prüfung eintritt; für ihn entfällt die Haftung des Unternehmers in dem Umfang, als der Mangel von der Bauleitung erkannt wurde.
- ² **Stillschweigender Verzicht wird vermutet für erkannte Mängel, die ein allfälliges Prüfungsprotokoll (Art. 158 Abs. 3) nicht aufführt; ferner für Mängel, die bei der gemeinsamen Prüfung offensichtlich waren, jedoch nicht geltend gemacht wurden.** Im zweiten Falle ist die Vermutung unwiderleglich.

WERKVERTRAG

3. BEGINN & DAUER RÜGEFRIST – SIA 118



KAUFVERTRAG

1. ÜBERBLICK ÜBER DIE NEUERUNGEN

	alte Regelung	neue Regelung
Nachbesserung	kein zwingendes Nachbesserungsrecht	Nachbesserung bei Kaufverträgen über Neubauten zwingend
Rügeobliegenheit	dispositive Sofort-Rügefrist für alle Arten von Mängeln	relativ zwingende 60-tägige Rügefrist in zwei Anwendungsfällen
Verjährung	dispositive fünfjährige Verjährungsfrist	relativ zwingende fünfjährige Verjährungsfrist beim Grundstückkaufvertrag

KAUFVERTRAG

1. ÜBERBLICK ÜBER DIE NEUERUNGEN

ab Ablieferung



Art. 219a⁸⁸

II. Mängelrüge,
unentgeltliche
Verbesserung
und Verjährung

1 Die Frist für die Mängelrüge beträgt beim Grundstückkauf 60 Tage. Mängel, die bei der übungsgemässen Untersuchung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung anzuzeigen. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam.

2 Der Käufer eines Grundstücks mit einer Baute, die noch zu errichten ist oder weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet wurde, kann auch unentgeltliche Verbesserung verlangen. Dieser Anspruch untersteht den Bestimmungen über den Werkvertrag.

3 Die Ansprüche des Käufers wegen Mängeln des Grundstücks verjähren mit Ablauf von fünf Jahren nach dem Erwerb des Eigentums. Die Verjährungsfrist kann nicht zu Lasten des Käufers abgeändert werden.

1. ÜBERBLICK ÜBER DIE NEUERUNGEN

Art. 368

b. Recht des
Bestellers
bei Mängeln

¹ Leidet das Werk an so erheblichen Mängeln oder weicht es sonst so sehr vom Verträge ab, dass es für den Besteller unbrauchbar ist oder dass ihm die Annahme billigerweise nicht zugemutet werden kann, so darf er diese verweigern und bei Verschulden des Unternehmers Schadenersatz fordern.

² Sind die Mängel oder die Abweichungen vom Verträge minder erheblich, so kann der Besteller einen dem Minderwerte des Werkes entsprechenden Abzug am Lohne machen oder auch, sofern dieses dem Unternehmer nicht übermässige Kosten verursacht, die unentgeltliche Verbesserung des Werkes und bei Verschulden Schadenersatz verlangen. Im Falle der unentgeltlichen Verbesserung gilt Artikel 366 Absatz 2 sinngemäss.²⁵⁷

^{2bis} Eine zum Voraus getroffene **Verabredung**, wonach der Anspruch auf unentgeltliche Verbesserung **eingeschränkt oder ausgeschlossen** wird, ist **ungültig**, wenn der Mangel eine Baute betrifft.²⁵⁸

³ Bei Werken, die auf dem Grund und Boden des Bestellers errichtet sind und ihrer Natur nach nur mit unverhältnismässigen Nachteilen entfernt werden können, stehen dem Besteller nur die im zweiten Absatz dieses Artikels genannten Rechte zu.

1. ÜBERBLICK ÜBER DIE NEUERUNGEN

Art. 219a⁸⁸

II. Mängelrüge,
unentgeltliche
Verbesserung
und Verjährung

1 Die Frist für die Mängelrüge beträgt beim Grundstückkauf 60 Tage. Mängel, die bei der übungsgemässen Untersuchung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung anzuzeigen. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam.

2 Der Käufer eines Grundstücks mit einer Baute, die noch zu errichten ist oder weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet wurde, kann auch unentgeltliche Verbesserung verlangen. Dieser Anspruch untersteht den Bestimmungen über den Werkvertrag.

3 Die Ansprüche des Käufers wegen Mängeln des Grundstücks verjähren mit Ablauf von fünf Jahren nach dem Erwerb des Eigentums. Die Verjährungsfrist kann nicht zu Lasten des Käufers abgeändert werden.

KAUFVERTRAG

1. ÜBERBLICK ÜBER DIE NEUERUNGEN

Art. 201

4. Mängelrüge

a. Im
Allgemeinen

¹ Der Käufer soll, sobald es nach dem üblichen Geschäftsgange tunlich ist, die Beschaffenheit der empfangenen Sache **prüfen** und, falls sich Mängel ergeben, für die der Verkäufer Gewähr zu leisten hat, diesem **sofort** Anzeige machen.

² Versäumt dieses der Käufer, so gilt die gekaufte Sache als genehmigt, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei der übungsgemässen Untersuchung nicht erkennbar waren.

³ Ergeben sich später solche Mängel, so muss die Anzeige **sofort nach der Entdeckung** erfolgen, widrigenfalls die Sache auch rücksichtlich dieser Mängel als genehmigt gilt.

⁴ Soweit Mängel einer Sache, die **bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden ist**, die Mangelhaftigkeit des Werks verursacht haben, sind diese **innert 60 Tagen** anzuzeigen. Mängel, die bei der übungsgemässen Untersuchung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung anzuzeigen. Die Vereinbarung **kürzerer Fristen ist unwirksam**.⁷⁴

KAUFVERTRAG

2. NACHBESSERUNG MANCHMAL ZWINGEND

- Art. 219a Abs. 2 OR:

² Der Käufer eines Grundstücks mit einer Baute, die noch zu errichten ist oder weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet wurde, kann auch unentgeltliche Verbesserung verlangen. Dieser Anspruch untersteht den Bestimmungen über den Werkvertrag.

- Zwingend gemäss Verweis auf Werkvertragsrecht; Art. 368 Abs. 2^{bis} OR:

^{2bis} Eine zum Voraus getroffene Verabredung, wonach der Anspruch auf unentgeltliche Verbesserung eingeschränkt oder ausgeschlossen wird, ist ungültig, wenn der Mangel eine Baute betrifft.²⁵⁸

- Abtretung möglich, aber wenig sinnvoll

KAUFVERTRAG

3. VERJÄHRUNGSFRIST

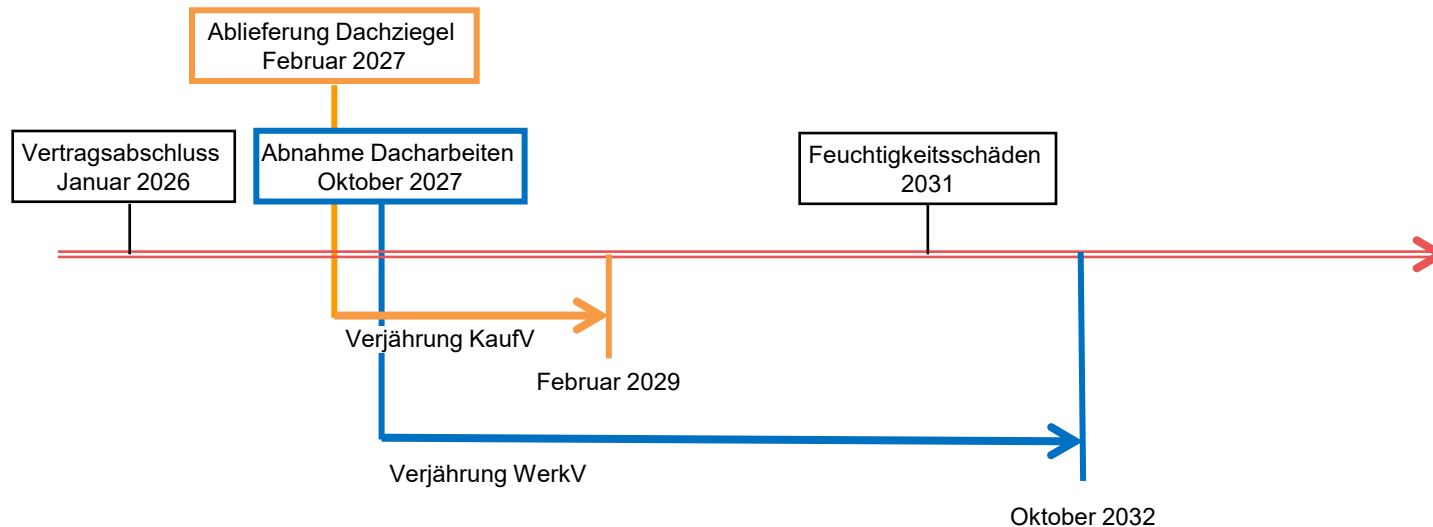
- Bei **beweglichen Sachen**:
 - 2 Jahre ab Ablieferung
(Art. 210 Abs. 1 und 4 OR; bei KonsumentenV über neue Sachen teilzwingend 2 Jahre)
- Bei **beweglichen integrierten Sachen**:
 - 5 Jahre ab Ablieferung
(Art. 210 Abs. 2 und 4 OR; bei KonsumentenV über neue Sachen teilzwingend 2 Jahre)
- Beim **Grundstückkauf**:
 - teilzwingend 5 Jahre ab Eigentumserwerb
(Art. 219a Abs. 3 OR)
- Bei **absichtlicher Täuschung**:
 - zwingend 10 Jahre ab Ablieferung
(Art. 210 Abs. 6 OR)

KAUFVERTRAG

3. VERJÄHRUNGSFRIST

- Schnittstelle Kauf- und Werkvertragsrecht I:

Im Kaufvertrag ist zweijährige Verjährungsfrist noch erlaubt



3. VERJÄHRUNGSFRIST

- Schnittstelle Kauf- und Werkvertragsrecht I:

Lösungsmöglichkeiten:

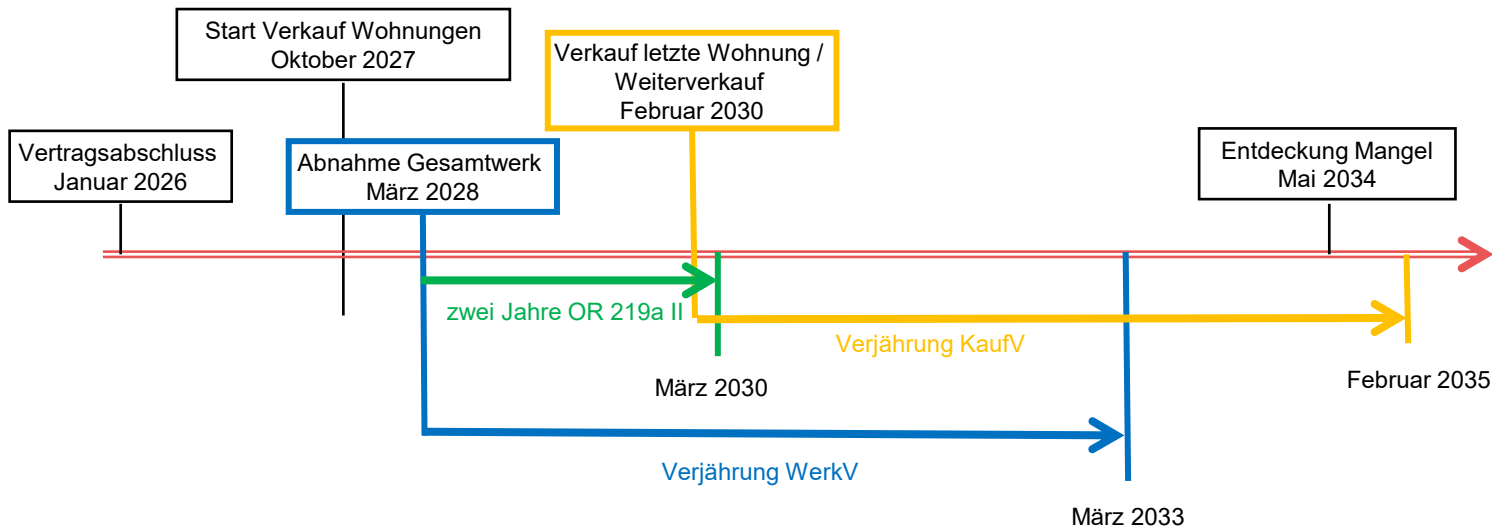
- Unternehmer schliesst mit seinem Lieferanten nur Verträge mit fünfjährigen (+) Verjährungsfristen ab
- Unternehmer schliesst Kaufsachen aus seinem Leistungskatalog aus bzw. bietet einen Kauf- und einen Werkvertrag an
- **Beachte:** Parteien können die Qualifikation des Vertrags nicht selbst regeln

KAUFVERTRAG

3. VERJÄHRUNGSFRIST

- Schnittstelle Kauf- und Werkvertragsrecht II:

Werkvertragliche Verjährungsfrist beginnt mit Abnahme, kaufvertragsrechtliche Verjährungsfrist beginnt mit Erwerb des Eigentums



3. VERJÄHRUNGSFRIST

- Schnittstelle Kauf- und Werkvertragsrecht II:

Lösungsmöglichkeiten:

- Mit Unternehmer und Weiterverkäufer werden längere Verjährungsfristen (7 Jahre) vereinbart (unklar: Haltung Versicherungen)
- Verkäufer wartet, bis die Zweijahresfrist gemäss Art. 219a Abs. 2 OR seit der Errichtung verstrichen ist

4. VERTRAGSKLAUSEL

- Es gilt das gesetzliche Gewährleistungsregime.
- Soweit gesetzlich zulässig, ist die Gewährleistung ausgeschlossen.

KAUFVERTRAG

4. VERTRAGSKLAUSEL

- Konzept für Grundstückkaufvertrag mit einer bereits erstellten, neuen Baute (unter zweijährig)
 - Besichtigung / Hinweis auf Gebrauch
 - Keine Zusicherungen
 - Definition Kaufsache → Aufführen, was keine Mängel sind
 - Gleichzeitig feststellen, dass Preis in Bezug auf die Definition Kaufsache festgelegt wurde
 - Festhalten Nachbesserungsrecht; Freizeichung hinsichtlich weitergehender Gewährleistungsansprüche (also: Minderung / Wandlung / Mangelfolgeschaden)

ZUSAMMENFASSUNG

MEHR RECHTE, MEHR RISIKEN?

- Schutz nur teilweise stärker
- Rechtsunsicherheit
- Gesteigerter Koordinationsaufwand
- Was du heute kannst besorgen, das verschiebe nicht auf morgen!

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Dr. Patrick Middendorf / Dr. Shirin Grünig

PMP Rechtsanwälte AG

Birmensdorferstrasse 83

8003 Zürich

+41 43 544 74 44

kanzlei@pmp-ra.ch

www.pmp-ra.ch