

Infoblatt

Gewährleistung

Der Verkäufer eines Hauses, einer Wohnung muss gegenüber dem Käufer von Gesetzes wegen für die Mängelfreiheit des verkauften Objekts einstehen. Weist Ihr Eigenheim Mängel auf, haben Sie je nach Vereinbarung im Kaufvertrag verschiedene Mängelrechte:

• Gemäss Obligationenrecht (OR)

Wurde nichts anderes vereinbart, richtet sich die Mängelhaftung nach den Bestimmungen zum Grundstückskaufvertrag (Art. 216 bis 221 OR). Beim Kauf einer Wohnung ab Plan oder eines Hauses, das vom Verkäufer noch umgebaut werden muss, kommt unter Umständen auch das Werkvertragsrecht (Art. 363 bis 379 OR) zum Zug. In beiden Fällen hat der Käufer die Pflicht, seine Wohnung rasch zu überprüfen und entdeckte Mängel innert 60 Tagen beim Verkäufer zu rügen. Je nach Situation kann er dann eine Preisreduktion (Minderung) oder eine Nachbesserung verlangen. Bei Neubauten ist das Recht auf Nachbesserung seit 2026 zwingend, das heisst, der Verkäufer kann es auch im Kaufvertrag nicht wegbedingen. In ganz extremen Fällen kann der Käufer vom Vertrag zurücktreten (Wandlung). Den Beweis, dass überhaupt ein Mangel vorliegt, muss der Käufer erbringen.

- Bei Sichtmängeln – also bei Mängeln, die ein Laie bei sorgfältiger Prüfung entdecken kann – beginnt die 60-tägige Frist mit der Übernahme des Objekts
- Verdeckte Mängel, die erst später zum Vorschein kommen, müssen Sie innert 60 Tagen nach der Entdeckung rügen

• Nach SIA-Norm 118

Die SIA-Normen sind private Regelwerke des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins. Für die Regelung von Mängeln eines Bauwerks kennt die SIA-Norm 118 käuferfreundlichere Bestimmungen als das OR:

- Der Käufer kann die von ihm festgestellten Mängel innert einer Frist von zwei Jahren ab der Übergabe rügen und braucht nicht in der ersten 60 Tage aktiv zu werden.
- Die Beweislast wird in der SIA-Norm während der zweijährigen Rügefrist umgedreht: Nicht der Käufer muss den Mangel beweisen, sondern der Unternehmer muss beweisen, dass kein Mangel vorliegt.

Die Gewährleistungsregeln des OR sind für Käufer ungünstiger: Die Fristen, innert derer man Mängel rügen und anschliessend die Mängelrechte durchsetzen muss, sind kurz, sodass Ansprüche eher untergehen können. Deshalb sollten Sie darauf achten, dass im Kaufvertrag die günstigeren Bestimmungen der SIA-Norm 118 als verbindlich erklärt werden.

Achtung

Bei älteren Bauten wird die Gewährleistung im Kaufvertrag oft ausgeschlossen mit der Klausel «gekauft wie besichtigt». Dann haben Sie keine Mängelrechte – es sei denn, der Verkäufer hat Ihnen einen Mangel arglistig verschwiegen. Lassen Sie das Objekt von einem Sachverständigen prüfen.

Beobachter EDITION

Dieser Ratgeberinhalt wurde zur Online-Publikation an Raiffeisen lizenziert. © 2026 Beobachter-Edition, Zürich

Beobachter EDITION

Beobachter-Ratgeber

Zu diesem Inhalt empfehlen wir den Beobachter-Ratgeber «Der Weg zum Eigenheim», den Sie unter folgendem Link finden: <https://shop.beobachter.ch/raiffeisen>

Beobachter-Rechtsratgeber

Noch Fragen? Erkunden Sie den Rechtsratgeber des Beobachters. Hier finden Sie über 4'000 verständliche Beratungsinhalte wie Erklärartikel, Merkblätter, Checklisten und Vorlagen zu Lebens-, Geld- und Rechtsthemen. www.beobachter.ch/beratung/rechtsratgeber