

Infoblatt

Verjährung

Macht der Verkäufer trotz rechtzeitiger Rüge keine Anstalten, einen Mangel zu beheben, und verstreicht immer mehr Zeit, müssen Sie aufpassen, dass Ihr Anspruch nicht verjährt. Denn wenn die Verjährungsfrist abgelaufen ist, können Sie Ihre Mängelrechte auch vor Gericht nicht mehr durchsetzen.

Die Verjährungsfrist für ein Haus oder eine Wohnung beträgt fünf Jahre; sie darf auch im Kaufvertrag nicht verkürzt werden. Wann die Frist beginnt, hängt von den Vereinbarungen im Vertrag ab:

- Wurde nichts Spezielles vereinbart und hat der Verkäufer auch keine Um- oder Ausbauten für Sie gemacht, haftet er nach OR: Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Übergang des Wohneigentums an Sie, das heisst mit dem Eintrag im Grundbuch.
- Hat der Verkäufer Um- oder Ausbauarbeiten ausgeführt und wurde dazu nichts Spezielles vereinbart, beginnt die Verjährung für diese Arbeiten dann, wenn der Verkäufer Ihnen den Umbau übergibt. Für den ganzen Rest des Objekts läuft die Verjährung ab dem Eintrag im Grundbuch.
- Hat der Verkäufer Um- oder Ausbauarbeiten ausgeführt und wurde die SIA-Norm 118 vereinbart, beginnt die Verjährungsfrist mit der Abnahme dieser Arbeiten durch Sie, normalerweise also mit der Übergabe der Wohnung.
- Hat Ihnen der Verkäufer seine Mängelrechte gegenüber den Handwerkern abgetreten, läuft die Verjährungsfrist ab dem Zeitpunkt, zu dem Sie – oder der Verkäufer – den von den einzelnen Handwerkern erstellten Werkteil abnehmen.

Wird die Zeit knapp, müssen Sie aktiv werden. Sie haben zwei Möglichkeiten:

• Verzicht auf Einrede der Verjährung

Sie verlangen vom Verkäufer oder von den beteiligten Handwerkern folgende schriftliche Bestätigung: «Wir erklären gegenüber Frau Z, bei einer allfälligen Auseinandersetzung über den Mangel XY auf die Einrede der Verjährung zu verzichten. Dieser Verzicht gilt bis zum x.y.20zz. Er beinhaltet keine Anerkennung einer Rechtspflicht und steht unter dem Vorbehalt, dass eine Verjährung bis zum heutigen Zeitpunkt nicht eingetreten ist.» Damit hat der Verkäufer zwar nicht den Mangel anerkannt, aber er kann sich nicht mehr auf die Verjährung berufen.

• Schlichtungsverfahren

Weigert sich der Verkäufer, auf die Einrede der Verjährung zu verzichten, können Sie ihn vor den Friedensrichter ziehen und dort die Behebung der gerügten Mängel verlangen. Mit der Einleitung dieses Schlichtungsverfahrens wird die Verjährungsfrist unterbrochen und es beginnt wieder eine neue Frist zu laufen.

Achtung

Ein Mahnschreiben oder das Ansetzen einer Nachfrist reichen für die Unterbrechung der Verjährung nicht aus.

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