SBV
SSE
SSIC
Schweizerischer Baumeisterverband
Société Suisse des Entrepreneurs
Società Svizzera degli Impresari-Costruttori
Societad Svizra dals Impressaris-Constructurs

Merkblatt

Garantiefrist

Was gilt es bei Bauwerken zu beachten?

1 Grundsätzliches

1.1 Die Begriffe „Garantie“ und „Garantiefristen“ werden in unterschiedlichsten Zusammenhängen und mit verschiedenen Bedeutungen verwendet. Häufig bleiben Sinn und Tragweite der garantierten Aussagen zwischen den Vertragsparteien unklar. Weder die gesetzlichen Vorschriften über den Werkvertrag (Art. 363-379 OR) noch jene über den Kaufvertrag (Art. 184-221 OR) verwenden die Worte „Garantie“ oder „Garantiefrist“. Dennoch gibt es eine Fülle von unterschiedlichen Garantieformen. Diese Vielfalt schafft Verwirrung. Die Vertragsparteien sollten sich beim Abschluss des Werkvertrages darum im Klaren sein, was die Garantie exakt umfassen soll. Zu unterscheiden sind Garantien im Bereich der Mängelhaftung, Garantien ausserhalb der Mängelhaftung (Erfolgsversprechen, Preisgarantie oder Termingarantien) und Garantien durch vertragsfremde Dritte (Solidarbürgschaften, Sicherheitsleistungen über eine Bank oder Versicherungsgesellschaft).

2 Garantien im Bereich der Mängelhaftung

Der Unternehmer hat dafür Gewähr zu leisten, dass sein Werk mängelfrei ist. Dabei ist nicht jede Unschönheit auch bereits ein Mangel im rechtlichen Sinne. Massgebend sind die vertraglich vereinbarten Leistungen und Qualitäten. Weicht das Werk von einer vertraglich vereinbarten, vorausgesetzten oder zugesicherten Eigenschaft ab, handelt es sich um einen Mangel.

2.1 Eigenschaftszusicherung / Haltbarkeitsgarantie

Häufig besteht die Garantie in der Zusicherung einer besonderen Eigenschaft, Beschaffenheit und/oder Gebrauchstauglichkeit. Ein Bauunternehmen garantiert beispielsweise, dass das bestellte Werk (z.B. eine Brücke) eine bestimmte Eigenschaft (z.B. eine Tragfähigkeit von etwa 50 t) aufweisen werde. Nach dem Sinngehalt des Wortes „Garantie“ ist ferner anzunehmen, dass der Bauunternehmer nicht bloss eine bestimmte Werkeigenschaft zusichert, sondern zugleich die Absicht hat, die Haftung für den Fall zu übernehmen, dass die zugesicherte Eigenschaft fehlt. Diese Annahme ist jedoch in jedem Einzelfall durch Auslegung zu ermitteln.
Unter Haltbarkeitsgarantie fallen Zusicherungen von Bauunternehmer einer bestimmten Werkeigenschaft für eine bestimmte Zeit (z.B. Wasserundurchlässigkeit für 10 Jahre).

2.2 Garantiefrist als Rüge- und / oder Verjährungsfrist

Oft wird in der Garantieklausel eine Zeitperiode definiert, in welcher der Bauherr aufgetretene Mängel rügen und die daraus fliessenden Ansprüche geltend machen kann. Bei rechtzeitiger Rüge hat der Bauherr demnach die Wahl, entweder deren kostenlose Verbesserung durch den Unternehmer zu verlangen oder eine Minderung des Werklohns und bei Verschulden Schadensersatz gelten zu machen. Bei nicht fest mit dem Grundstück verbundenen Werken hat er ausserdem die Möglichkeit, die Annahme zu verweigern und die Rückabwicklung des Vertrages zu verlangen.
Die Vertragsparteien können eine Garantiefrist vereinbaren als

- Rügefrist, wonach der Bauherr sämtliche Mängel, die er irgendwann innerhalb der Frist entdeckt, wirksam rügen kann;
- Verjährungsfrist innert welcher der Bauherr seine Ansprüche wegen Mängel des Werkes geltend machen muss;

- Rüge- und Verjährungsfrist zugleich, wonach dem Bauherrn eine Rügefrist eingeräumt wird, welche mit der gesetzlichen Verjährungsfrist übereinstimmt oder diese gar überdauert. Die Verjährung kann so frühestens mit Ablauf der eingeräumten Rügefrist eintreten.

2.3 Rügefrist nach der Norm SIA 118:2013

Seit der Überarbeitung der Norm SIA 118 (die revidierte Norm SIA 118 ist seit 1. Januar 2013 gültig) ist nun nicht mehr die Rede von einer Garantiefrist, sondern von einer Rügefrist (vgl. Art. 172 ff. der Norm SIA 118:2013). Sofern die Norm SIA 118:2013 als integrierender Bestandteil des Werkvertrages vereinbart worden ist, hat die Rügefrist folgende Bedeutung:

- Die Mängelrüge ist während der zweijährigen Rügefrist jederzeit möglich, ganz unabhängig davon, wann der Bauherr (oder der Bauleiter) den gerügten Mangel entdeckt hat. Ausgenommen sind hier jedoch Mängel, die der Bauherr oder Bauleiter bei der gemeinsamen Abnahmeprüfung erkannt hat oder welche offensichtlich waren, jedoch nicht geltend gemacht wurden (vgl. Art. 163 Abs. 1 und 2 der Norm SIA 118:2013).
- Erkannte bzw. erkennbare Mängel müssen bis zum Ablauf der Rügefrist gerügt werden.
- Mängel, die nach Ablauf der Rügefrist entdeckt wurden, sind sofort innert 60 Tagen nach deren Entdeckung zu rügen. Längere Fristen können vereinbart werden. Der Bauunternehmer haftet jedoch nicht für verdeckte Mängel, die der Bauherr (oder der Bauleiter) schon bei der gemeinsamen Prüfung hätte erkennen können. Er haftet ebenfalls nicht für den durch eine fristgerechte, aber spät erfolgte Mängelrüge entstandenen Verzögerungsschaden.

3 Übersicht über die Rüge- und Verjährungsfristen nach OR und Norm SIA 118:2013

Die Rüge- und Verjährungsfristen nach OR und nach der Norm SIA 118:2013 unterscheiden sich insbesondere in der Zeitperiode und der Umkehr der Beweislast in den ersten zwei Jahren der Gewährleistungsfrist. Die Bestimmungen der Norm SIA 118:2013 gelten jedoch nur, wenn dies vom Unternehmer und dem Bauherrn (Besteller) als Grundlage des Werkvertrages vereinbart wurde. Ansonsten gelten die Bestimmungen nach OR.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen der Rechtsdienst SBV gerne zur Verfügung:
Hotline: +41 58 360 76 76, rechtsberatung@baumeister.ch

Zürich, 17.11.2025

SBV
SSE
SSIC

Schweizerischer Baumeisterverband
Société Suisse des Entrepreneurs
Società Svizzera degli Impresari-Costruttori
Societad Svizra dals Impressaris-Constructurs

Rügefrist

	OR	Norm SIA 118:2013
Ablieferung des Werkes	**Ablieferung durch Vollendungsanzeige**: • Die Ablieferung des Werks erfolgt über eine ausdrückliche oder stillschweigende Mitteilung des Unternehmers an den Besteller, dass das Werk vollendet ist. • Der **Besteller hat das Werk** nach dessen Ablieferung **zu prüfen, sobald es nach dem üblichen Geschäftsgange tunlich ist** (Art. 367 Abs. 1 OR). Die Dauer der Prüfungsfrist richtet sich nach dem, was üblicherweise erwartet werden darf.	**Ablieferung durch Abnahme**: • Mit der Vollendungsanzeige des Unternehmers gilt das Werk noch nicht als abgeliefert. Der Besteller (bzw. der Bauleiter als dessen Vertretung) hat **innert Monatsfrist nach Erhalt der Anzeige** (bzw. mit der Ingebrauchnahme des ganzen Werkes) die **gemeinsame Prüfung** (Abnahme) des Werks in die Wege zu leiten (Art. 158 Abs. 2 Norm SIA 118). • Unterbleibt nach Anzeige der Vollendung die gemeinsame Prüfung innert Monatsfrist, so gilt das Werk mit Ablauf dieser Frist dennoch als abgenommen (Art. 164 Abs. 1 Norm SIA 118).
Mängelrüge	**Innert 60 Tagen nach Entdeckung des Mangels:** • Jeder entdeckte Mangel, sei es ein offener (augenfälliger Mangel oder ein Mangel, den man bei sorgfältiger Prüfung erkennen sollte) oder ein geheimer Mangel, ist innert 60 Tagen nach dessen Entdeckung **anzuzeigen** bzw. zu rügen (Art. 367 Abs. 1, 370 Abs. 3 OR).	**Innert zwei Jahren nach Abnahme**: • Bis zu zwei Jahren nach Abnahme können sowohl offensichtliche als auch verdeckte Mängel zu jedem Zeitpunkt gerügt werden (Art. 172, 173 Norm SIA 118). • Hierunter fallen auch Mängel, die zur Vermeidung weiteren Schadens unverzüglich behoben werden müssen. Doch hat der Besteller, der einen solchen Mangel nicht sofort nach der Entdeckung rügt, den weiteren Schaden selbst zu tragen, der bei unverzüglicher Behebung des entdeckten Mangels hätte vermieden werden können (Art. 173 Norm SIA 118).
Haftung des Unternehmers	**Befreiung von Haftung:** • 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 ordnungsgemässen Prüfung nicht erkennbar waren oder vom Unternehmer absichtlich verschwiegen wurden (Art. 370 Abs. 1 OR). • Stillschweigende Genehmigung wird angenommen, wenn der Besteller die gesetzlich vorgesehene Prüfung und Anzeige unterlässt (Art. 370 Abs. 2 OR). • Die Rügefrist beträgt auch hier 60 Tage.	**Haftung nach Ablauf der Rügefrist von zwei Jahren**: • Nach Ablauf der zweijährigen Rügefrist können offensichtliche Mängel (die bereits während der Garantiefrist offensichtlich waren) nicht mehr gerügt werden (Art. 178 Norm SIA 118). • Verdeckte Mängel (nach Ablauf der Garantiefrist entdeckte Mängel) können während drei weiteren Jahren gerügt werden, doch muss die Rüge innert 60 Tagen nach Entdeckung dieses Mangels erfolgen (Art. 179 Abs. 2 Norm SIA 118).
Beweislast	Der **Besteller** hat den Beweis anzutreten, dass ein Mangel vorliegt, dass das Werk von einer vereinbarten, vorausgesetzten oder zugesicherten Eigenschaft abweicht (Art. 8 ZGB).	• Bei Mängeln, die während der zweijährigen Rügefrist geltend gemacht werden, liegt die Beweislast beim **Unternehmer**. Er hat zu beweisen, dass das Werk vertragskonform ist (Art. 174 Abs. 3 Norm SIA 118). • Bei Mängeln, die nach Ablauf der zweijährigen Rügefrist geltend gemacht werden, liegt die Beweislast beim **Besteller** (Art. 179 Abs. 5 Norm SIA 118; Art. 8 ZGB).

SBV SSE SSIC
Schweizerischer Baumeisterverband
Société Suisse des Entrepreneurs
Società Svizzera degli Impresari-Costruttori
Societad Svizra dals Impressaris-Constructurs

Verjährungsfrist

	OR	Norm SIA 118:2013
Wirkung	**Wirkung der Verjährungsfrist:** • Ist die Verjährungsfrist abgelaufen, kann der Besteller seine Mängelrechte zwar geltend machen. Er wird sie aber auf dem Klageweg nicht durchsetzen können, wenn der beklagte Unternehmer die Verjährung durch Einrede geltend macht. • Dieser Rechtsverlust kann nur vermieden werden, wenn die Verjährungsfrist vor ihrem Ablauf unterbrochen wird.	
Mängelrechte	**Freies Wahlrecht des Bestellers gemäss Art. 368 OR** **1.** Ist ein Werkmangel minder erheblich (das Werk ist weder unbrauchbar noch sonstwie unannehmbar), so kann der Besteller • entweder eine Minderung des Werklohnes oder • eine unentgeltliche Verbesserung des Werkes verlangen (falls die Verbesserung möglich ist und keine übermässigen Kosten verursacht). **2.** Erheblicher Werkmangel (das Werk ist unbrauchbar oder sonstwie unannehmbar): Der Besteller kann die Annahme des Werkes verweigern (ungeeignete Lösung). **3.** Bei Verschulden des Unternehmers kann der Besteller zusätzlich zu seinem Minderungs-, Nachbesserungs- und Wandelungsrecht das Recht, Schadenersatz geltend zu machen. **4.** Die unentgeltliche Nachbesserung kann im Voraus nicht eingeschränkt oder wegbedungen werden.	**Eingeschränktes Wahlrecht des Bestellers gemäss Art. 169 Norm SIA 118** **1.** Bei jedem Mangel hat der Besteller (Bauherr) zunächst einzig das Recht auf Beseitigung des Mangels durch den Unternehmer (innerhalb angemessener Frist). **2.** Erst wenn • der Unternehmer die Mängel nicht innerhalb der vom Bauherrn angesetzten Frist behebt oder • sich der Unternehmer ausdrücklich weigert, eine Verbesserung vorzunehmen oder • der Unternehmer zur Verbesserung offensichtlich nicht imstande ist, stehen dem Besteller in einem zweiten Schritt folgende Rechte zur Auswahl. **3.** Wahlrecht des Bestellers: • Beharren auf Verbesserung des Werkes (sofern verhältnismässig): Ausführung entweder durch den Unternehmer oder durch einen Dritten oder durch den Besteller selbst; alles auf Kosten des Unternehmers; • oder Minderung des Werklohnes; • oder Rücktritt vom Vertrag; allerdings nur unter gewissen Voraussetzungen.
Fristen	**Art. 371 Abs. 1 OR: Verjährung bei beweglichen Werken** (z.B. speziell angefertigte Bauelemente wie Treppen, Deckenelemente, Fenster, Betonelemente, Armierungen) • **2 Jahre:** Die Mängelrechte bei **beweglichen Werken** verjähren mit Ablauf von zwei Jahren nach der Abnahme des Werkes. • **5 Jahre:** Die Frist beträgt fünf Jahre, wenn ein **bewegliches Werk, das bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk (Bauwerk) integriert worden ist**, Mängel aufweist, welche die Mangelhaftigkeit des Werkes (Bauwerkes) verursachen. **Art. 371 Abs. 2 OR: Verjährung bei unbeweglichen Werken (Bauwerken)** • **5 Jahre:** Die Mängelrechte bei **unbeweglichen Werken** (**Bauwerken**) verjähren mit Ablauf von fünf Jahren seit der Abnahme des Werkes. Diese Verjährungsfrist gilt gegenüber dem Unternehmer sowie gegen den Architekten oder den Ingenieur, die zum Zwecke der Erstellung Dienste geleistet haben.	**Art. 180 Norm SIA 118** • **5 Jahre:** Die Mängelrechte des Bauherrn verjähren fünf Jahre nach Abnahme des Werkes oder Werkteils. Diese Frist kann nicht zu Lasten des Bestellers abgeändert werden. • **10 Jahre:** Für vom Unternehmer absichtlich verschwiegene Mängel beträgt die Verjährungsfrist 10 Jahre seit der Abnahme.

SBV
SSE
SSIC

Schweizerischer Baumeisterverband
Société Suisse des Entrepreneurs
Società Svizzera degli Impresari-Costruttori
Societad Svizra dals Impressaris-Constructurs

Integrierte Bauprodukte

Art. 210 OR: Verjährung bei beweglichen Sachen (z.B. standardisierte Bauprodukte wie Lichtschacht, Türzargen)

- **2 Jahre:** Die Gewährleistungsfrist bei beweglichen Sachen beträgt zwei Jahre nach deren Ablieferung an den Käufer.
- **5 Jahre:** Die Frist beträgt fünf Jahre, wenn eine bewegliche Sache, die bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk (Bauwerk) integriert worden ist, Mängel aufweist, welche die Mangelhaftigkeit des Werkes (Bauwerkes) verursachen.
- Dieser Haftungslücke von 3 Jahren kann durch nicht zugesicherte / abgemahnte Eigenschaften, vertraglich verlängerte Lieferantenhaftung oder einen Risikozuschlag in der Kalkulation begegnet werden.

Unterbrechung

- Erfahrungsgemäss wird meist lange über Ursachen und Verantwortlichkeiten diskutiert, so dass der Bauherr Gefahr läuft, dass seine Mängelrechte in der Zwischenzeit verjähren. Er wird daher interessiert daran sein, die Verjährungsfrist zu unterbrechen. Eine Mängelrüge allein kann keine Verjährung unterbrechen.
- Die Verjährung wird unterbrochen:
  - entweder durch **Anerkennung des Mangels** durch den Unternehmer oder
  - durch einen **Verzicht** des Unternehmers auf die Geltendmachung **der Verjährungseinrede** oder
  - bei Forderungen auf ein Tun, Unterlassen oder Dulden durch Anhebung einer **Klage,** resp. Einreichung eines Schlichtungsgesuchs, gegen den Unternehmer beim zuständigen Gericht, resp. der zuständigen Schlichtungsbehörde, oder
  - bei Geldforderungen durch **Betreibung**.
- Mit der Unterbrechung beginnt die Verjährungsfrist wiederum neu zu laufen.