Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction

Condizioni generali per l'esecuzione dei lavori di costruzione

Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten – Korrigenda (Ergänzung) C1 zur Norm SIA 118:2013

Referenznummer
SN 507118-C1:2026 de

Gültig ab: 2026-01-01

Herausgeber
Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
Postfach, CH-8027 Zürich

Anzahl Seiten: 6

Copyright © 2026 by SIA Zurich

Preisgruppe: 0

Die vorliegende Korrigenda (Ergänzung) SIA 118-C1:2026 zur Norm SIA 118:2013 wurde von der Zentralkommission für Ordnungen des SIA am dd.mm.2025 genehmigt.

Sie ist gültig ab 1. Januar 2026.

Sie steht unter www.sia.ch/korrigenda > SIA 118 zur Verfügung.

Korrigenda (Ergänzung) SIA 118-C1:2026 zur Norm SIA 118:2013

Mit der Revision des Obligationenrechts per 01. Januar 2026 wird die bisherige «sofortige» Rügeobliegenheit durch eine zwingende 60-tägige Rügefrist ab Entdeckung des Mangels ersetzt. Kürzere Fristen sind nicht mehr zulässig, und die neue Regelung geht vertraglichen Bestimmungen wie derjenigen in der Norm SIA 118 vor.

Da Art. 179 SIA 118 bisher auf eine «sofortige» Rügepflicht Bezug nimmt, widerspricht er der neuen zwingenden Gesetzgebung und ist daher ungültig. Um Widersprüche mit dem neuen Recht zu vermeiden und die rechtssichere Anwendung der Norm SIA 118 in der Baupraxis zu gewährleisten, wird der Art. 179 Abs. 2 angepasst und als Ergänzung zur Norm veröffentlicht.

Die Ergänzung SIA 118-C1:2026 gilt nur, wenn sie von den Vertragsparteien zusätzlich zur Norm SIA 118 vereinbart wurde.

Für laufende Projekte mit Verträgen, die vor dem 01. Januar 2026 abgeschlossen wurden, gelten die bisherigen Regelungen – ausser, wenn der Vertrag ausdrücklich auf das neue Recht verweist oder später durch die Vertragsparteien angepasst wird. Für Verträge, die nach dem 01. Januar 2026 abgeschlossen werden, gelten die neuen gesetzlichen Regelungen.

Korrigenda (Ergänzung) SIA 118-C1:2026 zur Norm 118:2013 de (Ausgabe 2023-01)

Seite	Ziffer / Figur	bisher (Die Fehler sind fett und durchgestrichen markiert)	Korrektur (Die Korrekturen sind fett und kursiv markiert)
46	6 42	**Haftung für verdeckte Mängel** **Art. 179** 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. 3 Der Unternehmer haftet indessen nicht für verdeckte Mängel (Abs. 1), welche die Bauleitung schon bei der gemeinsamen Prüfung (Art. 158 Abs. 2) hätte erkennen können; es sei denn, er habe die Mängel absichtlich verschwiegen. 4 Im Falle einer Abnahme ohne Prüfung (Art. 164) haftet der Unternehmer nicht für verdeckte Mängel (Abs. 1), die der Bauherr durch Prüfung des abgenommenen Werkes (oder Werkteils) noch vor Ablauf der Rügefrist hätte erkennen können; es sei denn, der Unternehmer habe die Mängel absichtlich verschwiegen. 5 Wird streitig, ob ein behaupteter verdeckter Mangel wirklich eine Vertragsabweichung darstellt und daher ein Mangel im Sinne dieser Norm ist, so liegt die Beweislast beim Bauherrn.	**Haftung für verdeckte Mängel** **Art. 179** 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 Der Unternehmer haftet indessen nicht für verdeckte Mängel (Abs. 1), welche die Bauleitung schon bei der gemeinsamen Prüfung (Art. 158 Abs. 2) hätte erkennen können; es sei denn, er habe die Mängel absichtlich verschwiegen. 4 Im Falle einer Abnahme ohne Prüfung (Art. 164) haftet der Unternehmer nicht für verdeckte Mängel (Abs. 1), die der Bauherr durch Prüfung des abgenommenen Werkes (oder Werkteils) noch vor Ablauf der Rügefrist hätte erkennen können; es sei denn, der Unternehmer habe die Mängel absichtlich verschwiegen. 5 Wird streitig, ob ein behaupteter verdeckter Mangel wirklich eine Vertragsabweichung darstellt und daher ein Mangel im Sinne dieser Norm ist, so liegt die Beweislast beim Bauherrn.

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Obligationenrecht
(Baumängel)

Änderung vom 20. Dezember 2024

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom 19. Oktober 2022[1],
beschliesst:

I

Das Obligationenrecht[2] wird wie folgt geändert:

Art. 201 Abs. 4

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.

Art. 219 Randtitel und Abs. 3

D. Gewährleistung
I. Für das Mass

3 *Aufgehoben*

Art. 219a

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.

1 BBl **2022** 2743
2 SR **220**

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.

Art. 367 Abs. 1bis

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.

Art. 368 Abs. 2 zweiter Satz, 2bis und 3

2 … Im Falle der unentgeltlichen Verbesserung gilt Artikel 366 Absatz 2 sinngemäss.

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

3 *Betrifft nur den französischen Text.*

Art. 370 Abs. 4

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.

Art. 371 Abs. 3

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.

II

Das Zivilgesetzbuch[3] wird wie folgt geändert:

Art. 839 Abs. 3

[3] Sie darf nur erfolgen, wenn die Pfandsumme vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist, und kann nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung zuzüglich Verzugszinse für die Dauer von zehn Jahren hinreichende Sicherheit leistet.

III

[1] Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

[2] Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

Nationalrat, 20. Dezember 2024

Die Präsidentin: Maja Riniker
Der Sekretär: Pierre-Hervé Freléchoz

Ständerat, 20. Dezember 2024

Der Präsident: Andrea Caroni
Die Sekretärin: Martina Buol

Ablauf der Referendumsfrist und Inkraftsetzung

[1] Die Referendumsfrist für dieses Gesetz ist am 19. April 2025 unbenützt abgelaufen.[4]

[2] Es wird auf den 1. Januar 2026 in Kraft gesetzt.

1. Mai 2025

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Die Bundespräsidentin: Karin Keller-Sutter
Der Bundeskanzler: Viktor Rossi

3 SR **210**
4 BBl **2025** 18