



Bern, 19. August 2020

Adressaten:

die politischen Parteien
die Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete
die Dachverbände der Wirtschaft
die interessierten Kreise

**Revision des Obligationenrechts (Baumängel);
Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens**

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Bundesrat hat am 19. August 2020 das EJPD beauftragt, bei den Kantonen, den politischen Parteien, den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Gemeinden, Städte und Berggebiete, den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Wirtschaft und den interessierten Kreisen zur Revision des Bauvertragsrechts ein Vernehmlassungsverfahren durchzuführen.

Die Vernehmlassungsfrist dauert bis am **30. November 2020**.

A. Revision des Bauvertragsrechts

Es sind zurzeit verschiedene parlamentarische Vorstösse zum Bauvertragsrecht hängig. Die Motion 09.3392 Fässler-Osterwalder verlangt eine Stärkung der Rechte der Bauherren im Falle von Baumängeln. Die parlamentarischen Initiativen 12.502 Hutter und 14.453 Gössi verlangen eine Verlängerung der werkvertraglichen Rügefrist für verdeckte Mängel auf 60 Tagen respektive ein unabdingbares Nachbesserungsrecht für Käufer von neu erstelltem Stockwerkeigentum. Einen engen sachlichen Zusammenhang weist sodann die Motion 17.4079 Burkart auf, welche die Konkretisierung der Bestimmungen zum Bauhandwerkerpfandrecht verlangt, so dass das Recht des Grundeigentümers, eine Ersatzsicherheit zu stellen, wieder Bedeutung erlangt.

Das heutige Recht hat sich im Allgemeinen als praxistauglich und ausgewogen erwiesen. Lediglich gewisse einzelne Punkte sind für die privaten und teilweise auch für die professionellen Bauherren problematisch. Die vorgeschlagene Revision beschränkt sich deswegen auf die folgenden Einzelpunkte:

- *Verlängerung der Rügefristen:* Baumängel müssen heute «sofort», das heisst innert weniger Tage, gerügt werden, andernfalls die entsprechenden Mängelrechte verwirken. Gemäss dem Vorentwurf beträgt die Frist zur Rüge von Mängeln eines unbeweglichen Werkes 60 Tage, und zwar sowohl für offene wie auch für versteckte Mängel. Dieselben Fristen gelten auch für Grundstückskaufverträge. Diese Fristen sind dispositiver Natur.



- *Nachbesserungsrecht beim Kauf und der Neuerstellung von Wohneigentum:* Im Vorentwurf wird ein unabdingbares Nachbesserungsrecht für Verträge über die Erstellung oder den Kauf einer Baute, welche für den persönlichen oder familiären Gebrauch bestimmt ist, vorgeschlagen. Dadurch wird die vor allem für Haus- und Stockwerkeigentümer nachteilige Praxis der Kombination von Freizeichnung des Verkäufers oder Unternehmers bei gleichzeitiger Abtretung von Gewährleistungsansprüchen gegen die Subunternehmer eingeschränkt.
- *Konkretisierung der Anforderungen an eine Ersatzsicherheit anstelle der Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts:* Damit soll gewährleistet werden, dass Grundeigentümer wieder Ersatzsicherheiten (insb. Bankgarantien) stellen und so die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts abwenden können.

Mit dem Vorentwurf soll im Wesentlichen verhindert werden, dass die Bauherren in gewissen Fällen, in welchen dies klar als unbillig erscheint, auf den Kosten für die Behebung von Baumängeln sitzen bleiben. Für Unternehmer, Verkäufer und Bauhandwerker stellen diese Änderungen grundsätzlich keine Ausweitung ihrer Haftung dar. Die vorgeschlagenen Änderungen sind überdies kompatibel mit der SIA-Norm 118, weswegen sich für diejenigen Vertragsparteien, welche diese Normen verwenden, mit dem Vorentwurf nichts ändert.

Wir laden Sie ein, zum Vorentwurf und den Ausführungen im erläuternden Bericht Stellung zu nehmen.

B. Weiterer Revisionsbedarf beim Bauhandwerkerpfandrecht?

Im Dezember 2019 wurde sodann das Postulat 19.4638 Caroni. «Ausgewogeneres Bauhandwerkerpfandrecht» eingereicht. Das Postulat beauftragt den Bundesrat darzulegen, wie das Bauhandwerkerpfandrecht angepasst werden könnte, um das Verhältnis zwischen Bauherren und Subunternehmern ausgewogener zu regeln. In diesem Zusammenhang möchten wir Sie deshalb bitten, zu den folgenden Fragen Stellung zu nehmen:

1. Subunternehmer haben einen eigenen Anspruch auf Pfanderrichtung, unabhängig von demjenigen eines Hauptunternehmers. Dieser Anspruch der Subunternehmer besteht selbst dann, wenn der Bauherr den Hauptunternehmer bereits bezahlt hat. Für den Bauherrn ergibt sich dadurch unter Umständen ein Doppelzahlungsrisiko. Wie könnte das Bauhandwerkerpfandrecht angepasst werden, um das Verhältnis zwischen Bauherrn und Subunternehmer ausgewogener zu regeln?
2. Sollte das Pfandrecht nur für Leistungen greifen, die vom Subunternehmer erbracht wurden, nachdem der Bauherr vom Subunternehmer Kenntnis hatte oder haben konnte?
3. Sehen Sie in diesem Bereich gesetzgeberischen Handlungsbedarf?

Die Vernehmlassungsunterlagen können bezogen werden über die Internetadresse: <http://www.admin.ch/ch/d/gg/pc/pendent.html>.



Wir sind bestrebt, die Dokumente im Sinne des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG; SR 151.3) barrierefrei zu publizieren. Wir ersuchen Sie daher, Ihre Stellungnahmen, wenn möglich, elektronisch (**bitte nebst einer PDF-Version auch eine Word-Version**) innert der Vernehmlassungsfrist an folgende E-Mail-Adresse zu senden:

zz@bj.admin.ch

Wir ersuchen Sie, im Hinblick auf allfällige Rückfragen die bei Ihnen zuständigen Kontaktpersonen in der Stellungnahme anzugeben.

Für Rückfragen und allfällige Informationen steht Ihnen Herr David Oppliger (Tel. 058 469 60 82; david.oppliger@bj.admin.ch) zur Verfügung.

Wir danken Ihnen im Voraus für Ihre Stellungnahme.

Mit besten Grüssen

Karin Keller-Sutter
Bundesrätin