

FDP.Die Liberalen, Postfach, 3001 Bern

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement
(EJPD)
Bundesamt für Justiz
3003 Bern

Bern, 21. Dezember 2020
Baumängel/ DD

Per Email an zz@bj.admin.ch und
david.oppliger@bj.admin.ch

Revision des Obligationenrechts (Baumängel) / Vernehmlassungsantwort der FDP.Die Liberalen

Sehr geehrte Damen und Herren

Für Ihre Einladung zur Vernehmlassung oben genannter Vorlage danken wir Ihnen. Gerne geben wir Ihnen im Folgenden von unserer Position Kenntnis.

FDP.Die Liberalen unterstützt grösstenteils das vorgelegte Revisionsprojekt, welches im Wesentlichen die Vorstösse zweier FDP Fraktionsmitglieder umsetzt; einerseits die parlamentarische Initiative 14.453 «Für verbindliche Haftungsregeln beim Kauf neuer Wohnungen» von NR Petra Gössi und andererseits die Motion 17.4079 «Praxistaugliches Bauhandwerker-Pfandrecht. Recht des Eigentümers auf die Stellung einer Ersatzsicherheit konkretisieren» von SR Thierry Burkart. Wie diese Vorstösse zeigen, ist es der FDP ein Anliegen, dass das Bauvertragsrecht praxistaugliche und ausgewogene Lösungen für die Regelung der Verhältnisse zwischen Bauherrn und Bauunternehmern bzw. Grundstückkäufern und - Verkäufern neu erstellter Bauten bereitstellt, welche den Interessen sowohl gewerblicher Unternehmer wie auch etwaiger unerfahrener Einmalbauherrschaften bzw. Käuferschaften neuer Bauten Rechnung trägt.

Gesamtheitlich betrachtet hat sich das Bauvertragsrecht hinsichtlich dieser Anforderungen bewährt. Die FDP begrüsst daher, dass der Vorentwurf das Bauvertragsrecht nicht grundsätzlich in Frage stellt, sondern stattdessen nur diejenigen Einzelregelungen korrigierend aufgreift, die sich in der Praxis als stossend erwiesen haben. Zu den einzelnen Punkten nimmt die FDP wie folgt Stellung:

Verlängerung der Rügefristen (Art. 219a Abs. 1, Art. 367 Abs. 1 zweiter Satz, Art. 370 Abs. 3 zweiter Satz VE-OR)

Die Ausdehnung der Rügefrist für Werkverträge betreffend unbewegliche Werke sowie für Grundstückskaufverträge auf 60 Tage unterstützt die FDP. Die geltende Obliegenheit zur sofortigen Mängelrüge mit Verwirkungsfolge im Unterlassungs- oder Verspätungsfalle ist unverhältnismässig strikt. Weniger erfahreneren Bestellern bzw. Käufern ist es kaum realistisch möglich rechtzeitig Mängelrüge zu erheben. Die Verwirkungsfolge ist gravierend und kann sich je nach Konstellation ruinös auswirken. Die Verlängerung der Rügefrist auf 60 Tage sollte es auch Laien erlauben sich professionelle Beratung zu suchen und fristgemäss Rüge zu erheben. Mit der numerischen Festlegung auf 60 Tage wird zudem mehr Klarheit bezüglich der Dauer der Frist geschaffen.

Nachbesserungsrecht bei Kaufverträgen über Grundstücke mit neu erstellten Bauten (Art. 219a Abs. 2 VE-OR) und Unabdingbarkeit des Nachbesserungsrechts bei der Neuerstellung von Wohneigentum (Art. 368 Abs. 2bis VE-OR)

Neu soll gemäss dem Vorentwurf auch bei Kaufverträgen über Grundstücke mit neu erstellten Bauten den Käufern zusätzlich zu den bereits geltenden Mängelrechten ein Recht auf unentgeltliche Nachbesserung eingeräumt werden. Dieser auf der Pa.IV. 14.453 von NR Petra Gössi beruhende Revisionsvorschlag wird von der FDP begrüsst. Käufer von neu erstellten Bauten unterstehen dem Kaufrecht, befinden sich aber in einer dem Werkvertragsrecht nahen Konstellation. Durch die

Einführung eines Nachbesserungsrechts wird dem Käufer ein der Situation entsprechendes Recht zur Verfügung gestellt.

Der Vorentwurf sieht weiter vor, dass dieses neue kaufvertragliche Nachbesserungsrecht wie auch das bestehende werkvertragliche Nachbesserungsrecht unabdingbar sein sollen, wenn der Mangel eine Baute betrifft, die für den persönlichen oder familiären Gebrauch bestimmt ist. Damit soll die für die Käuferschaft von neu erstellten Bauwerken und Besteller von Bauten gleichermaßen nachteilige Praxis der Kombination von Freizeichnung und Abtretung von Gewährleistungsansprüchen gegen die Subunternehmer eingeschränkt werden. Die FDP unterstützt dieses Anliegen. Sie befürchtet aber, dass die Einführung einer solchen Regelung zu schwierigen Abgrenzungsfragen führen wird, was bei Bauten mit gemischter Gebrauchsbestimmung (privat und beruflich) zu geschehen habe. Sinnvoller scheint es, auf eine Kategorisierung der Käufer- und Bauherrschaften zu verzichten und das unabdingbare Nachbesserungsrecht allen Käufern von neu erstellten Bauten sowie allen Bauherren zukommen zu lassen.

Bauhandwerkerpfandrecht: Konkretisierung des Umfangs der Ersatzsicherheit (Art. 839 Abs. 3 VE-ZGB)

Der Vorentwurf sieht vor, dass eine Ersatzsicherheit zur Abwendung der Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zukünftig die Verzugszinsen für zehn Jahre decken muss und nicht wie bisher für unbeschränkte Zeit. Die FDP begrüsst diese Umsetzung der Motion 17.4079 von SR Thierry Burkart. Mit der vorgeschlagenen Regelung wird es den Grundeigentümern wieder erleichtert, Realsicherheiten und vor allem Bankgarantien als Ersatzsicherheiten zu stellen, während zugleich dem Schutz der Handwerker und Bauunternehmer genügend Rechnung getragen wird.

Weiterer Revisionsbedarf bei Bauhandwerkerpfandrecht?

Ergänzt wird das Vernehmlassungsverfahren um einen Fragenkatalog, dessen Antworten in den Bericht über die Möglichkeiten zur Verbesserung des Bauhandwerkerpfandrechts im Sinne eines ausgewogeneren Verhältnisses zwischen Bauherrn und Subunternehmer einfließen sollen.

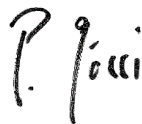
Wie in dem Postulat dargelegt wird, besteht beim Bauherrn ein potentiell ruinöses Doppelzahlungsrisiko, auch bezgl. Subunternehmer, von deren Beizug er keine Kenntnis hatte. Nach Ansicht der FDP ist diese Rechtslage unzufriedenstellend und ein Revisionsbedarf entsprechend vorhanden. Die sog. "Transparenzlösung", wonach das Pfandrecht nur für Leistungen greift, die erbracht wurden, nachdem der Bauherr vom Subunternehmer Kenntnis haben konnte, befindet die FDP als eine sinnvolle auf dem Prinzip der Eigenverantwortung beruhende Lösung.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und für die Berücksichtigung unserer Überlegungen.

Freundliche Grüsse

FDP.Die Liberalen

Die Präsidentin



Petra Gössi
Nationalrätin

Die Generalsekretärin



Fanny Noghero