



Per E-Mail

Bundesamt für Justiz

Bundesrain 20

3003 Bern

zz@bj.admin.ch

Vernehmlassung zur Revision des Obligationenrechts (Baumängel)

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme, die wir gerne wir folgt wahrnehmen:

1 Grundsätzliche Bemerkungen

Die SP Schweiz unterstützt die vorgeschlagenen Änderungen zur Verbesserung der Rechtsstellung der Bauherren und -frauen im Grundstückkaufs- und Werkvertragsrecht im Grundsatz. Für uns ist die vorliegende Regelung eine taugliche Lösung, um die nach geltendem Recht bestehenden Benachteiligungen der Bauherren und -frauen gegenüber Unternehmer/innen zu beseitigen.¹ Insbesondere private Bauherren – und frauen müssen tatsächlich v.a. aufgrund des Ungleichgewichts und der ungleich verteilten Verhandlungsmacht gegenüber Unternehmer/innen gestärkt werden.² So unterstützte die SP-Bundeshausfraktion bereits sämtliche dieser Vorlage zugrunde liegenden parlamentarischen Vorstösse und dabei insbesondere diejenigen der ehemaligen SP-Nationalrätin Hildegard Fässler-Osterwalder.³ Allerdings schlägt die SP Schweiz vor, die Mängelrügefristen bei Bauten entsprechend der SIA Norm 118 noch stärker zu verlängern als gemäss Vorentwurf vorgeschlagen sowie diese einseitig zwingend zugunsten der Bauherren – und frauen auszugestalten (siehe dazu nachstehend unter Ziff. 2.1.).

¹ Vgl. Erläuternder Bericht, S. 23.

² Vgl. Erläuternder Bericht, S. 24.

³ Siehe Motion 02.3532 und 09.3392.

2 Kommentar zu den wichtigsten Bestimmungen

2.1. Verlängerung der Rügefrist bei Grundstückkaufverträgen und Werkverträgen (Art. 219a VE-OR; Art. 367 Abs. 1 VE-OR)

Die SP Schweiz unterstützt eine deutliche Verlängerung der entsprechenden Mängelrügefristen nachdrücklich, da die bestehende sehr kurze Frist für die Bauherren und –frauen in der Praxis grosse Schwierigkeiten mit sich bringt und ihnen deshalb eine ungerechtfertigt schlechte Rechtsstellung gegenüber den Unternehmer/innen bringt.⁴ Aufgrund dieses starken Ungleichgewichts geht die vorgeschlagene Verlängerung dieser Frist auf 60 Tage der SP Schweiz allerdings zu wenig weit. Vielmehr wäre eine Frist analog der in der Praxis anerkannten und oft verwendeten SIA Norm 118, Art. 172 Abs. 1 auf zwei Jahre⁵ notwendig. Ebenfalls müsste der vorgeschlagene Artikel als einseitig zwingend zugunsten der Bauherren und –frauen ausgestaltet werden, d.h. die Rügefrist könnte durch vertragliche Abrede verlängert, nicht aber verkürzt werden. Das rechtfertigt sich durch den Zweck von einseitig zwingenden Normen, nämlich den Schutz der schwächeren Vertragspartei. Dies ist hier klarerweise aufgrund der meist schwächeren Verhandlungsmacht der Bauherren- und frauen gegenüber den übermächtigen Bauunternehmer/innen gegeben.

Die SP Schweiz beantragt deshalb die Verlängerung der Mängelrügefristen von Art. 219a VE-OR und Art. 367 Abs. 1 VE-OR auf zwei Jahre und die Ausgestaltung dieser Normen als einseitig zwingend zugunsten der Bauherren – und frauen.

2.2. Unabdingbares Recht auf unentgeltliche Nachbesserung bei neu erstelltem Wohneigentum zur Eigennutzung (Art. 368 Abs. 2^{bis} VE-OR)

Die SP Schweiz unterstützt die vorgeschlagene Regelung vorbehaltlos. Gerade aus Sicht von privaten Bauherren – und frauen ist die Nutzung einer unentgeltlichen Nachbesserung die aus praktischen Gründen beste Lösung. Die Möglichkeit des Ausschlusses einer solchen Nachbesserung ist deshalb unbillig⁶ und soll zu Recht neu verunmöglicht werden.

2.3. Recht auf Stellung einer Ersatzsicherheit anstelle des Bauhandwerkerpfandrechts (Art. 839 Abs. 3 VE-ZGB)

Auch diese Regelung unterstützt die SP Schweiz, da sie die aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichts momentan bestehende faktische Unmöglichkeit des Bauherrn/der Baufrau eine

⁴ Siehe Erläuternder Bericht, S. 24ff.

⁵ Vgl. Erläuternder Bericht, S. 26.

⁶ Siehe Erläuternder Bericht, S. 27ff.

ausreichende Ersatzsicherheit zur Abwendung eines Bauhandwerkerpfandrechts zu leisten⁷ wirksam beseitigt.

3 Weiterer Revisionsbedarf beim Bauhandwerkerpfandrecht

Gerne nehmen wir zu den zusätzlich gestellten Fragen bezüglich weiterem Revisionsbedarf beim Bauhandwerkerpfandrecht folgendermassen Stellung:

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?

Nach Ansicht der SP Schweiz sollte dazu eine Lösung gefunden werden, die das aktuell zuungunsten der Bauherren – und -frauen bestehende Doppelzahlungsrisiko beseitigt.

2. Sollte das Pfandrecht nur für Leistungen greifen, die vom Subunternehmer erbracht wurden, nachdem der Bauherr vom Subunternehmer Kenntnis hatte oder haben konnte?

Die SP Schweiz würde eine solche Lösung unterstützen, da sie die Rechtssicherheit und Vorhersehbarkeit der Bauherren und -frauen in Bezug auf das Risiko der Errichtung eines Bauhandwerkerpfandrechts wesentlich verbessern.

3. Sehen Sie in diesem Bereich gesetzgeberischen Handlungsbedarf?

Ja, siehe dazu oben stehende Antworten zu Fragen 2 und 3.

⁷ Siehe Erläuternder Bericht, S. 31.

Wir bitten Sie, unsere Anliegen bei der Überarbeitung der Vorlage zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DER SCHWEIZ

Handwritten signature of Mattea Meyer in blue ink.

Mattea Meyer
Co-Präsidentin

Handwritten signature of Cédric Wermuth in black ink.

Cédric Wermuth
Co-Präsident

Handwritten signature of Claudio Marti in black ink.

Claudio Marti
Politischer Fachsekretär