

Zürich, 20. November 2020

[suissetec, Postfach, CH-8021 Zürich](#)

Bundesamt für Justiz
Bundesrain 20
3003 Bern

Unsere Referenz

Nicolas Spörri, MLaw, Rechtsanwalt
+41 43 244 73 22
nicolas.spoerri@suissetec.ch

Per E-Mail an: zz@bj.admin.ch

Revision des Obligationenrechts (Baumängel): Vernehmlassungsantwort

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Unserem Verband gehören rund 3'500 Unternehmungen aus den Branchen Sanitär, Spenglerei/Gebäudehülle, Heizung, Klima/Kälte, Lüftung, Rohrleitungsbau/Werklleitungen sowie Solarinstallationen an. In diesen Unternehmungen bestehen rund 50'000 Arbeitsverhältnisse, wobei die Arbeitnehmenden unserer Hersteller-Lieferanten in dieser Zahl nicht enthalten sind.

Als Teil des Baunebengewerbes, sind unsere Mitglieder von der Teilrevision des Rechts über die Haftung für Baumängel direkt betroffen. Aus diesem Grund machen wir hiermit gerne von der Möglichkeit zur Stellungnahme Gebrauch.

1. Rügefrist

Die kurze Rügefrist - die bundesgerichtliche Rechtsprechung legt einen Richtwert von 7 Tagen nah - ist aufgrund der zum Teil hohen Komplexität der Bauwerke tatsächlich sachlich nicht gerechtfertigt. Ein vollständiger Verzicht auf die Rügefrist, wie er im Revisionsprozess auch vorgebracht wurde, wäre jedoch zu weit gehend und für die Bauunternehmer bei offenen Mängeln hinsichtlich der Planungs- und Rechtssicherheit nachteilig. Mit der vorgeschlagenen 60-Tage-Frist wurde ein guter Mittelweg gefunden. Ohnehin bleibt die Rechtslage für Mängel, welche durch Zuwarten einen grösseren Schaden bewirken, unverändert: Diese sind aufgrund der allgemeine Schadensminderungspflicht nach wie vor unverzüglich zu rügen. Des Weiteren lässt die verlängerte Frist Zeit für eine detailliertere Beurteilung und somit differenziertere Rügen zu. Prophylaktische Rügen, welche nur dazu dienen die Frist zu wahren, können so vermindert werden. Ganz allgemein ist festzuhalten, dass die Relevanz der Revision für die Bauwirtschaft, aufgrund der weit verbreiteten Anwendung der SIA-Norm 118 und deren eigenen Regeln zur Mängelrüge, wohl eher begrenzt ist.

2. Nachbesserungsrecht für Erwerber von neu erstelltem Wohneigentum zur Eigennutzung

suissetec begrüsst ausdrücklich, dass das Nachbesserungsrecht für Mängel an Bauten, welche persönlichen oder familiären Zwecken dienen, unabdingbar sein soll. Der Ausschluss des Nachbesserungsrechts wird oftmals von grossen Generalunternehmern vertraglich durchgesetzt, welche gegenüber privaten

WIR, DIE GEBÄUDETECHNIKER


Bauherren oder Käufern ein Machtübergewicht haben. Dies führt regelmässig zu unbefriedigenden Situationen, welche dem guten Ruf der Bauwirtschaft schaden. Mit der hier vorgeschlagenen Regelung kann dies teilweise gemildert werden. Ausserdem kann durch die unabdingbare Verantwortung des Generalunternehmers für Werkmängel erreicht werden, dass dieser seine Subunternehmer hauptsächlich nach Qualitätskriterien auswählt und auf fragwürdige Anbieter, welche zu Dumpingpreisen offerieren, verzichtet. Dies wäre ein wünschenswerter Nebeneffekt für bessere Bauqualität und gegen den ungesunden Preisdruck in der Baubranche.

3. Recht auf Stellung einer Ersatzsicherheit anstelle des Bauhandwerkerpfandrechts

suissetec begrüsst, dass bei der Ersatzsicherheit die Voraussetzungen bezüglich der Deckung des Verzugszinses auf zehn Jahre präzisiert wurde. Durch diese Regelung wird Rechtssicherheit geschaffen, welche auch den Bauhandwerkern zugutekommt. Es ist nämlich zu hoffen, dass mit den nun klaren Voraussetzungen an die Ersatzsicherheit, der Gang zum Gericht öfters erspart bleibt und eine bilaterale Lösung – i.d.R. wohl eine Bankgarantie – gefunden werden kann.

Die vorliegende Revision des Baumängelrechts schafft punktuelle Verbesserungen, die verhältnismässig sind und das bewährte Recht nicht grundlegend verändern. suissetec unterstützt aus diesem Grund die Vorlage.

Freundliche Grüsse



Christoph Schaer
Direktor



Nicolas Spörri
Mitarbeiter Recht und Politik

Kopie an:

Bauenschweiz, Cristina Schaffner, Weinbergstrasse 5, 8006 Zürich
Schweizerischer Gewerbeverband sgV, Henriquet Schneider, Schwarztorstrasse 26, 3001 Bern
AEE Suisse, Stefan Batzli, Falkenplatz 11, Postfach, 3001 Bern