

Nationalrat

Conseil national

Consiglio nazionale

Cussegl naziunal



14.453 n Pa.Iv. Gössi. Für verbindliche Haftungsregeln beim Kauf neuer Wohnungen

Bericht der Kommission für Rechtsfragen vom 18. Oktober 2019

Die Kommission hat das weitere Vorgehen zur titelerwähnten Initiative geprüft.

Mit der parlamentarischen Initiative soll der rechtliche Schutz für Käufer von Liegenschaften im Stockwerkeigentum verbessert werden.

Antrag der Kommission

Die Kommission beantragt ohne Gegenstimme, die Frist für die Umsetzung dieser Initiative um zwei Jahre, bis zur Wintersession 2021, zu verlängern.

(Kategorie V)

Im Namen der Kommission
Der Präsident:

Pirmin Schwander

Inhalt des Berichtes

- 1 Text und Begründung
- 2 Stand der Vorprüfung
- 3 Erwägungen der Kommission



1 Text und Begründung

1.1 Text

Gestützt auf Artikel 160 Absatz 1 der Bundesverfassung und Artikel 107 des Parlamentsgesetzes reiche ich folgende parlamentarische Initiative ein:

Das Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) wird wie folgt geändert:

Art. 219

...

Abs. 4

Beim Verkauf eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück mit einer Baute, die weniger als ein Jahr vor dem Verkauf überwiegend neu erstellt wurde, hat der Käufer bei Mängeln der Baute auch das unabdingbare Recht, vom Verkäufer die unentgeltliche Beseitigung der Mängel zu verlangen, sofern dies dem Verkäufer nicht übermässige Kosten verursacht. Mängel sind dem Verkäufer innert 60 Tagen nach der Entdeckung anzuzeigen.

1.2 Begründung

In Verträgen über den Erwerb von neu gebauten Eigentumswohnungen (Wohneinheiten im Stockwerkeigentum) wird die Haftung des Verkäufers regelmässig vertraglich wegbedungen. An die Stelle der Haftung des Verkäufers tritt die Abtretung seiner Mängelrechte gegen die am Bau beteiligten Planer, Unternehmer und Lieferanten. Die Verbindung zwischen Haftungsfreizeichnung und Abtretung der Mängelrechte ist so verbreitet, dass sie in den Vertragsmustern der Notare zum Standard geworden ist.

Trügerisch ist, dass die Kombination von Haftungsausschluss und Abtretung der Mängelrechte für die Käufer auf den ersten Blick nicht besonders nachteilig aussieht. Die Tatsache, dass bei solchen Kaufverträgen Notare mitwirken, weckt bei unerfahrenen Käufern zudem den falschen Eindruck, es sei für eine inhaltliche Ausgewogenheit des Vertrages gesorgt. Die Nachteile werden erst später deutlich:

Beim Bauen wirken zahlreiche Akteure zusammen. Die Zuweisung der Verantwortlichkeit für Mängel bedarf vertiefter Kenntnisse des konkreten Bauvorganges und der einzelnen Verträge. Alleine aus der Art eines Mangels lässt sich meist nicht ableiten, welcher Unternehmer verantwortlich ist. Somit kann der Käufer die abgetretenen Mängelrechte nicht wirksam durchsetzen. Der Verkäufer kann sich hingegen auf den vertraglichen Haftungsausschluss berufen. Die rechtliche Zulässigkeit und Wirkung der Abtretung von Mängelrechten ist zudem umstritten (vgl. BGE 118 II 145, Erwägung b). Die vorliegende Situation ist unbefriedigend und wird in der Rechtslehre deutlich kritisiert (vgl. Stöckli, Stockwerkeigentum ab Plan, Baurechtstagung 2009, Seiten 1ff.). Leider haben Käufer von Eigentumswohnungen aber oft keine andere Wahl, als sich auf solche Klauseln einzulassen, denn die Verträge werden von den Verkäufern für ganze Überbauungen einheitlich vorformuliert. Zudem übersteigt die Nachfrage nach Wohneigentum zumindest in den Zentren das Angebot. Faktisch sind die Verkäufer daher oft in der Lage, diese vorformulierten Haftungsbeschränkungen durchzusetzen. Der Erwerb von Wohneigentum ist für viele das wirtschaftlich bedeutendste Rechtsgeschäft im Leben. Die damit verbundenen rechtlichen Risiken sollten so geregelt sein, dass sie nicht zum ruinösen Abenteuer werden. Die parlamentarische Initiative bezweckt daher, den Käufern neu erstellter Wohnungen ein Nachbesserungsrecht einzuräumen (analog zu den Regeln des Werkvertragsrechts, Art. 368 OR). Eine vertragliche Beschränkung dieses Nachbesserungsrechts soll nicht zulässig sein - weder in Bezug auf die Verjährungsfristen (fünf Jahre) noch in Bezug auf den Inhalt des Rechts.



Den Vertragspartnern bliebe es aber weiterhin unbenommen, die übrigen Mängelrechte (Wandelung und Minderung) sowie den Anspruch auf Ersatz des Folgeschadens vertraglich anders zu regeln oder zu beschränken.

2 Stand der Vorprüfung

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates (RK-NR) hat der Initiative am 12. November 2015 Folge gegeben. Die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates (RK-SR) hat diesem Beschluss am 2. Februar 2016 zugestimmt. Am 15. Dezember 2017 hat der Nationalrat die Frist zur Ausarbeitung eines Erlassentwurfes bis zur Wintersession 2019 verlängert.

3 Erwägungen der Kommission

Die parlamentarische Initiative will den Schutz für Käufer von Liegenschaften im Stockwerkeigentum verbessern. Der Käufer soll das unabdingbare Recht erhalten, vom Verkäufer die unentgeltliche Beseitigung der Mängel zu verlangen, sofern dies dem Verkäufer nicht übermässige Kosten verursacht. Die RK-NR ist der Ansicht, dass die Initiative ein berechtigtes Anliegen aufgreift. Bezüglich der Umsetzung stellt sich die Frage, wie das weitere Vorgehen mit den thematisch verwandten Arbeiten zur Motion Fässler Hildegard 09.3392 sowie zur parlamentarischen Initiative Hutter Markus 12.502 zu koordinieren ist. Die parlamentarische Initiative Hutter Markus 12.502 betrifft die gesetzliche Regelung zu den Rügefristen für versteckte Mängel im Werkvertragsrecht (Art. 370 OR). Durch die angenommene Motion Fässler Hildegard 09.3392 wurde der Bundesrat beauftragt, vertiefte Abklärungen zur Verstärkung des Schutzes von Bauherren bei der Behebung von Baumängeln im Bereich der Architektur- und Baudienstleistungen zu treffen und gestützt darauf dem Parlament einen konsistenten Lösungsvorschlag für die eruierten Probleme zu unterbreiten.

Mit der vorliegenden parlamentarischen Initiative und mit der parlamentarischen Initiative Hutter Markus 12.502 sollen die Rechtsansprüche von Käufern bzw. von Bauherren bei Werkmängeln punktuell verbessert werden. Die Motion Fässler Hildegard 09.3392 befasst sich in umfassender Weise mit einer engverwandten Thematik und befindet sich bereits in Umsetzung. Im Rahmen der Arbeiten hat Professor Hubert Stöckli für das Bundesamt für Justiz ein Gutachten bezüglich der revisionsbedürftigen Aspekte verfasst. Das Gutachten enthält insbesondere Vorschläge, welche die Anliegen der vorliegenden parlamentarischen Initiative und der parlamentarischen Initiative Hutter Markus 12.502 aufnehmen. Die Kommission ist der Ansicht, dass die Anliegen der beiden parlamentarischen Initiativen im Rahmen des Gesetzgebungsprozesses auf der Basis der Vorschläge des Bundesrates zur Motion Fässler Hildegard 09.3392 eingebracht werden können. Sie hat daher beschlossen, mit der Umsetzung der vorliegenden parlamentarischen Initiative zuzuwarten, bis der Bericht des Bundesrates zur Umsetzung der Motion Fässler Hildegard 09.3392 vorliegt. Sie beantragt daher, gestützt auf Artikel 113 ParlG, eine Verlängerung der Frist zur Ausarbeitung eines Erlassentwurfes um zwei Jahre bis zur Wintersession 2021.