

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 11. April 2024

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 Sommersession 2026, zu verlängern.

Berichterstattung: *schriftlich (Kat. V)*

Im Namen der Kommission
Der Präsident:

Vincent Maitre

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-N) hat der Initiative am 12. November 2015 Folge gegeben. Die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates (RK-S) hat diesem Beschluss am 2. Februar 2016 zugestimmt. Am 15. Dezember 2017, am 20. Dezember 2019 und am 18. März 2022 hat der Nationalrat die Frist zur Ausarbeitung eines Erlassentwurfes um jeweils zwei Jahre verlängert.

3 Erwägungen der Kommission

Die Kommission unterstützt nach wie vor das Anliegen der parlamentarischen Initiative, den Schutz für Käufer von Liegenschaften im Stockwerkeigentum zu verbessern. Die Kommission hält es für sinnvoll, die Anliegen der Initiative im Rahmen des Gesetzgebungsprozesses einzubringen, der durch die an den Bundesrat überwiesene Motion Fässler Hildegard 09.3392 initiiert worden ist (vgl. dazu den letzten Kommissionsbericht vom 18. Oktober 2019). Der Bundesrat hat der Bundesversammlung am 19. Oktober 2022 die Botschaft zur Änderung des Obligationenrechts (Baumängel) unterbreitet (22.066). Der Nationalrat hat die Vorlage ein erstes Mal in der Herbstsession 2023 beraten. Die Kommission erachtet es als sinnvoll, den Abschluss der parlamentarischen Beratungen abzuwarten und beantragt ihrem Rat deshalb eine weitere Verlängerung der Frist um zwei Jahre (Art. 113 ParlG).