

Revision Bauvertragsrecht

Im August hat der Bundesrat die Vernehmlassung zum Geschäft «Revision des Obligationenrechts (Baumängel)» eröffnet. Eingaben können bis Ende November eingereicht werden. Die usic wird sich – in Koordination mit Bauenschweiz – vernehmen lassen. Die Vorlage schaut auf eine lange Geschichte zurück.



Über eine längere Zeit wurden verschiedene parlamentarische Vorstösse eingereicht und teilweise an den Bundesrat überwiesen, welche Gesetzesänderungen im Bereich der Bauverträge vorsehen. Die Vorstösse verwiesen auf unterschiedliche Missstände und Probleme, die im Praxisalltag entstehen und die mittels Gesetzesänderung zu beheben seien. Einige dieser Forderungen gingen sehr weit, indem sie zum Beispiel eine eigenständige Normierung des «Bauvertrages» forderten. Eine andere Forderung betraf zum Beispiel die Verschärfung der Haftung der Planer (Einführung einer Kausalhaftung). Auch das Normenwesen des SIA wurde teilweise in Frage gestellt (insb. SIA Norm 118). Die usic hat sich bereits damals – im Verbund mit der Stammgruppe Planung Bauenschweiz – intensiv mit den Forderungen befasst und dem federführenden Bundesamt für Justiz empfohlen, auf eine tiefgreifende Revision des Obligationenrechts (Auftrag, Werkvertrag) zu verzichten. Im Dezember 2013 veröffentlichte das Bundesamt für Justiz ein Gutachten von Prof. Hubert Stöckli der Universität Freiburg. Der Gutachter verneinte das Bedürfnis nach grundlegenden Neuerungen, machte aber einige konkrete Änderungsvorschläge. Weitere lange Jahre vergingen, bis nun ein Vorschlag vom Bundesrat vorgelegt wurde. Dieser folgt der Empfehlung des Gutachters und sieht keine eigenständige Novellierung der Bauverträge oder sonstige grundlegende Änderungen vor. Folgende Vorschläge macht der Bundesrat:

Mängelrüge

Heute gilt eine strenge Regelung hinsichtlich der Rüge von Mängeln im Werkvertragsrecht: Grundsätzlich hat die Rüge innert weniger Tage («sofort») zu erfolgen. Eine verpasste oder verspätete Rüge führt zum Verlust der Gewährleistungsrechte des Bestellers. Neu wird vorgeschlagen, die Frist zur Rüge von Baumängeln bei unbeweglichen Werken auf 60 Tage zu verlängern. Die Bestimmung ist dispositiv, d.h. die Parteien können vertraglich von dieser Regelung abweichen.

Nachbesserungsrecht

Bei Baumängeln steht dem Besteller ein Nachbesserungsrecht zu. Vor allem beim Kauf von Stockwerkeigentumseinheiten wird in der Praxis dieses Recht oftmals ausgeschlossen. Stattdessen werden dem Käufer die Mängelrechte gegenüber den ausführenden (Sub-)Unternehmen abgetreten. Dies ist für die betroffenen Käufer mit erheblichen Nachteilen verbunden. Künftig soll das Nachbesserungsrecht für Baumängel von den Parteien nicht mehr ausgeschlossen werden können, sofern der Bau persönlichen oder familiären Zwecken dient.

Bauhandwerkerpfandrecht

Ein weiterer Revisionspunkt betrifft ein in der Praxis wichtiges Detail im Bauhandwerkerpfandrecht. Zur Ablösung des Pfandrechts kann eine Ersatzsicherheit geleistet werden. Hierzu wird nun geklärt, dass die Ersatzsicherheit nebst der angemeldeten Forderung die Verzugszinse nur noch für zehn Jahre und nicht mehr wie bisher für eine unbeschränkte Zeit abzudecken hat.

Die drei Änderungsvorschläge sind grundsätzlich vernünftig. Für die Planungsunternehmen dürfte einzig die Frage der Mängelrüge eine praktische Bedeutung haben, sofern denn die neue Regelung auch auf das Planwerk anwendbar sein würde. Hier entstünde auf der einen Seite eine Schlechterstellung des Planers, nämlich dann, wenn ihm gegenüber seitens des Auftraggebers Planungsmängel gerügt werden. Hier hätte der Auftraggeber künftig möglicherweise mehr Zeit. Allerdings ist zu beachten, dass bei der Anwendung der SIA LHO bereits heute entweder eine 2-jährige Rügefrist bei Mängeln am Bauwerk oder eine 60-Tages-Frist für übrige Mängel gilt (Art. 1.9.4 SIA LHO). Auf der anderen Seite wäre die neue Regelung im OR aber auch im Interesse des Planers, denn auch er könnte von der längeren Frist profitieren, sei es im Verhältnis zu Subplanern oder wenn er in Vertretung des Bauherrn gegenüber dem Unternehmer Mängel zu rügen hat. Zu hoffen ist, dass das Parlament bei der Behandlung der Vorlage nicht die Lust verspürt, weitere Themen aufzugreifen, die möglicherweise das Gleichgewicht zwischen Auftraggeber und Beauftragten/Unternehmer deutlicher verschieben würden.

•

Dr. Mario Marti, Rechtsanwalt, Geschäftsführer usic
Bild: anchaya/Unsplash