

04.07.2023 - 17:15 Uhr

Handlungsbedarf bei Baumängel erkannt

Zürich (ots) -

Die Rechtskommission des Nationalrates möchte die Rechte von privaten Haus- und Stockwerkeigentümern sowie Bauherren stärken. Zu diesem Zweck soll das Obligationenrecht im Bereich Baumängel revidiert werden.

Private Immobilienkäufer und Bauherren werden vom geltenden Recht nur schlecht geschützt. Die wenigen gesetzlichen Bestimmungen des Bauvertrags- und Kaufrechts sind weitgehend nicht verbindlich und können von den Parteien vertraglich abgeändert werden. In der Praxis haben sich dadurch problematische Vertragsklauseln entwickelt, die private Bauherren und Käufer erheblich benachteiligen. Das geltende Gesetz geht von zwei gleich starken Partnern aus. Dem ist aber beim Hausbau oder Kauf durch private Eigentümer nicht so. Die professionellen Unternehmer und Verkäufer von Neubauten diktieren die Vertragsbedingungen. Einmalbauherren und private Käufer haben keine Verhandlungsmacht - es gilt die "Friss-oder-stirb-Mentalität". Es ist an der Zeit, dass die Rechte der privaten Immobilienkäufer und Einmalbauherren gestärkt und besser geschützt werden. Diese Forderung ist auch im Einklang mit verschiedenen parlamentarischen Vorstößen, wie zum Beispiel die parlamentarischen Initiativen Gössi und Hutter, die eine Überprüfung beziehungsweise die Anpassung des Bauvertragsrecht fordern.

Verzicht auf Mängelrüge und Verlängerung der Verjährungsfrist

Die Kommission schlägt einen Systemwechsel zur Gewährleistung der Mängelrechte vor. Danach wird die heutige "Sofort-Rüge-Pflicht" abgeschafft und die Verjährungsfrist beim Grundstückskauf und dem Hausbau angemessenen von 5 auf 10 Jahre verlängert. Mängel an der Kaufsache oder am Bau können neu während der zehnjährigen Verjährungsfrist jederzeit gerügt werden. Damit wird das Praxisproblem, dass Haus- und Wohnungskäufer sämtliche ihrer Gewährleistungsansprüche bei Mängeln gegenüber dem Verkäufer resp. Unternehmer verlieren, weil sie nicht innert der extrem kurzen Rügefrist eine Mängelrüge erheben, welche den strengen rechtlichen Anforderungen genügt, eliminiert. Der HEV Schweiz begrüßt die beschlossene Neuregelung. Der Verband befürchtet jedoch, dass die Verbesserung nur beschränkt Wirkung entfalten kann, wenn die Bestimmungen vertraglich von der stärkeren Partei (Verkäufer; professioneller Unternehmer) wegbedungen werden können.

Zudem lehnt der HEV Schweiz die laienfeindliche Neuerung, wonach der Käufer resp. Bauherr neu für die Folgen einer angeblich "verspäteten" Rüge haften soll, ab. Die Haftung für einen allfälligen Verspätungsschaden dem Käufer resp. Bauherrn aufzubürden, würde den Zweck der Revision, nämlich die Stärkung der Rechte und mehr Schutz für private Laien-Käufer, Stockwerkeigentümer und Bauherren, entgegenwirken und wäre das pure Gegenteil von dem, was die der Revision zu Grunde liegenden parlamentarischen Initiativen fordern.

Nachbesserungsrecht neu auch beim Kauf von Neubauten

Vom HEV Schweiz unterstützt wird das vorgeschlagene zwingende Nachbesserungsrecht beim Kauf von Neubauten. Durch die Verankerung des zwingenden Nachbesserungsrecht wird der im Rechtsalltag etablierten Praxis der Haftungsreichzeichnung mit verbundener Abtretung der Mängelrechte endlich einen Riegel geschoben.

Pressekontakt:

HEV Schweiz
Markus Meier, Direktor HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/602'42'47
E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100909072> abgerufen werden.