

03.02.2023 - 17:29 Uhr

Private sollen bei Baumängeln besser geschützt werden

Zürich (ots) -

Die Rechtskommission des Nationalrates unterstützt eine Gesetzesrevision im Bereich Baumängel. Der HEV Schweiz ist sehr erfreut, dass die Rechtskommission den gesetzgeberischen Handlungsbedarf zur Stärkung der Rechte von privaten Haus- und Stockwerkeigentümer sowie Bauherren erkannt hat.

Das Gesetz regelt das Bauvertrags- und Kaufrecht für Immobilien nur rudimentär und die meisten Bestimmungen können von den Parteien vertraglich abgeändert werden. In der Praxis haben sich problematische Vertragsklauseln entwickelt, die private Bauherren und Käufer erheblich benachteiligen. Der Hausbau oder Kauf eines Eigenheims ist für Private regelmässig die grösste finanzielle Investition ihres Lebens. Ihr Fachwissen reicht nicht aus, um den Bau- und Immobilienprofis auf Augenhöhe zu begegnen. Dieses Macht- und Wissensungleichgewicht zeigt sich beim Abschluss des Werk- oder Kaufvertrages. Der professionelle Unternehmer und Verkäufer von Neubauten diktieren die Vertragsbedingungen. Einmalbauherren und private Käufer haben keine Verhandlungsmacht.

Verzicht auf Verwirkungsfolge bei Mängelrüge

Der HEV Schweiz ist erfreut, dass auf die Verwirkungsfolge bei verspäteter oder unterlassener Mängelrüge verzichtet werden soll. Die Verwirkungsfolge ist praxisfremd und unfair. Sachgerecht und richtig wäre es, wenn Mängel an der Kaufsache oder am Bau innerhalb der Verjährungsfrist jederzeit gerügt werden können. Nach aktuellem Recht müssen Mängel grundsätzlich sofort gerügt werden ("Sofort-Rüge"). Ansonsten verirken die entsprechenden Mängelrechte. Die "Sofort-Rüge-Pflicht" überfordert und benachteiligt in der Praxis viele Laien-Bauherren und Käufer, da sie oft nicht in der Lage sind, nach dem Auftreten von Mängeln deren rechtliche Bedeutung zu erkennen und innert Frist eine Mängelrüge zu erheben, welche den strengen rechtlichen Anforderungen genügt. Sie sind dieser "Sofort-Rüge-Pflicht" nicht bewusst und verpassen sie. Für die privaten Eigentümer und Bauherren ist es jedoch essenziell, dass die neuen gesetzgeberischen Regelungen zum Verzicht der Verwirkungsfolge bei der Mängelrüge unabänderlich sind und nicht durch die professionellen Verkäufer und Unternehmer abgeändert oder gar wegbedungen werden können.

Nachbesserungsrecht neu auch beim Kauf von Neubauten

Die bundesrätliche Vorlage schlägt neu ein zwingendes Nachbesserungsrecht beim Kauf von Neubauten des persönlichen resp. familiären Gebrauchs vor. Der Hauseigentümerverband Schweiz begrüsst diesen Vorschlag und hofft, dass die Rechtskommission diesen Vorschlag ebenfalls unterstützen wird, denn er entspricht einem echten Praxisbedürfnis. In Verträgen über den Kauf von neugebauten Eigentumswohnungen sowie bei Bauwerkverträgen wird die Haftung des Verkäufers oder Unternehmers regelmässig vertraglich wegbedungen. An die Stelle deren Haftung tritt er seiner Mängelrechte die beteiligten Subunternehmer ab. Private Eigentümer/Käufer realisieren die Bedeutung solcher vorformulierten Klauseln nicht. Die Nachteile der Kombination von Haftungsausschluss und Abtretung der Mängelrechte werden erst später deutlich. Allein aus der Art eines Mangels lässt sich meist nicht ableiten, welcher Unternehmer verantwortlich ist. Somit können die abgetretenen Mängelrechte von den privaten Käufern oder Einmalbauherren nicht wirksam durchgesetzt werden. Wichtig und richtig ist die vorgesehene verbindliche Ausgestaltung des Nachbesserungsrecht bei Bauten des persönlichen resp. familiären Gebrauchs. Es gleicht das Macht- und Wissensungleichgewicht zwischen professionellen Unternehmern und privaten Käufern resp. Eigentümern aus.

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/100000982/100902294> abgerufen werden.