



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

## KMU-Forum

Forum PME

Forum PMI

### ÜBERSETZUNG

CH-3003 Bern, KMU-Forum

#### **Per E-Mail**

[zz@bj.admin.ch](mailto:zz@bj.admin.ch)

Bundesamt für Justiz  
Bundesrain 20  
3003 Bern

Sachbearbeiter/in: mup  
Bern, 30.11.2020

### **Revision des Obligationenrechts (Baumängel)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Unsere ausserparlamentarische Kommission hat sich an ihrer Sitzung vom 02.09.2020 mit der Vorlage zur Änderung des Obligationenrechts (Baumängel) befasst, die sich momentan in der Vernehmlassung befindet. Wir danken Herrn Dr. David Rüetschi und Herrn Dr. David Oppliger von Ihrem Amt für die Teilnahme an dieser Sitzung, an der sie uns die wichtigsten Aspekte der Vorlage erläutert haben.

Die Mitglieder des KMU-Forums unterstützen die vorgeschlagenen Massnahmen, da sie mit den in der Praxis als Referenz dienenden SIA-Normen kompatibel sind und sich die Regulierung für die Eigentümerschaft und die Bauherren damit ohne spürbare Nachteile für Bauunternehmer und Bauhandwerker verbessern lässt.

Die Regeln zur Rüge von Baumängeln sind momentan problematisch für die Bauherren, da diese Mängel grundsätzlich «sofort», das heisst innert weniger Tage nach deren Feststellung, gerügt werden müssen, da andernfalls die entsprechenden Mängelrechte verirken. Diese kurze Rügefrist und die Folgen ihrer Missachtung sind sowohl für privat als auch für professionell tätige Bauherren weder praktikabel noch sachlich gerechtfertigt. Unsere Kommission befürwortet daher die vorgeschlagene neue Frist von 60 Tagen, da die Situation für die Bauherren damit stark entschärft wird und zahlreiche unnötige Streitigkeiten verhindert werden können.

Was die neuen Bestimmungen zum Nachbesserungsrecht anbelangt, wird dieses Recht gemäss der Vorlage auf Bauten beschränkt, die den Bauherren oder der Käuferschaft zu persönlichen Zwecken dienen. Bei Bauherren, die Bauten im Rahmen Ihrer gewerblichen Tätigkeit erstellen lassen, gelangt dieses Recht hingegen nicht zur Anwendung. Mehrere Mitglieder unserer Kommission fordern, dass diese Bestimmungen für Bauherren und die Käuferschaft auch im Rahmen gewerblicher Tätigkeiten gelten. Ihrer Meinung nach darf nicht wie im erläuternden Bericht erwähnt davon ausgegangen werden, dass Selbstständigerwerbende und KMU über alle im Baubereich erforderlichen juristischen und technischen Kenntnisse verfügen und der Anwendungsbereich der neuen Bestimmungen deshalb nicht auf sie ausgeweitet werden muss.

#### **KMU-Forum**

Holzikofenweg 36, 3003 Bern  
Tel. +41 58 464 72 32  
[kmu-forum-pme@seco.admin.ch](mailto:kmu-forum-pme@seco.admin.ch)  
[www.forum-kmu.ch](http://www.forum-kmu.ch)

Gemäss dem Vorentwurf soll eine Ersatzsicherheit zur Abwendung der Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts ausserdem zukünftig die Verzugszinsen für zehn Jahre decken müssen und nicht wie bisher für unbeschränkte Zeit. Damit sollen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einfacher Realsicherheiten und vor allem Bankgarantien als Ersatzsicherheiten stellen können. Davon werden nicht nur die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer profitieren, diese Regelung kommt auch den betroffenen Bauunternehmern und Bauhandwerkern zugute, die als Gläubiger fungieren. Die Mitglieder des KMU-Forums unterstützen daher diese Änderung.

Was schliesslich die Bestimmungen zum Grundpfandrecht für Bauunternehmer und Bauhandwerker anbelangt, haben unsere Mitglieder zum jetzigen Zeitpunkt keine Vorschläge oder speziellen Bemerkungen anzubringen. Unsere Kommission wird zu allfälligen entsprechenden Anpassungsvorschlägen Stellung nehmen, sobald die Bundesverwaltung eine Regulierungsvorlage zur Vernehmlassung unterbreitet.

Wir hoffen, dass unsere Empfehlungen berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüssen



Jean-François Rime  
Co-Präsident des KMU-Forums  
Industrieunternehmer, Vertreter  
des Schweizerischen Gewerbeverbands



Dr. Eric Jakob  
Co-Präsident des KMU-Forums  
Botschafter, Leiter der Direktion  
für Standortförderung des SECO

Kopie an: Kommissionen für Rechtsfragen des Parlaments