

Geht es nach dem Nationalrat so sollen Baumängel inskünftig viel länger geltend gemacht werden können

Wer eine Liegenschaft kauft oder neu baut, soll – so die Auffassung des Nationalrats – inskünftig länger Zeit haben, Baumängel zu melden. Der Nationalrat hat am 25. September 2023 einer Vorlage zur Änderung des Obligationenrechts mit 185 zu 5 Stimmen zugestimmt. Nun hat der Ständerat über die durch den Nationalrat verabschiedete Vorlage zu befinden.

A. «Jederzeitige» Mängelrüge

Aktuell müssen Baumängel «sofort», d.h. innert weniger Tage gegenüber dem Vertragspartner geltend gemacht werden. Ansonsten verwirken die Mängelrechte. Mit der Änderung des Obligationenrechts sollen künftig **Mängel innerhalb der Verjährungsfrist jederzeit gerügt werden können**. Dies soll sowohl für offene Mängel, welche bei der Abnahme feststellbar sind, als auch für verdeckte Baumängel gelten. Der Besteller soll jedoch den Schaden tragen müssen, welcher bei sofortiger Anzeige der Mängel hätte vermieden werden können. Dies soll dazu veranlassen, dass auch künftig dem Vertragspartner allfällige Mängel möglichst frühzeitig gemeldet werden.

B. Nachbesserungsrecht

Das Nachbesserungsrecht für Baumängel soll zukünftig nicht mehr ausgeschlossen werden dürfen. Diese Regel soll für Werk- und Grundstückkaufverträge gleichermassen gelten. Mit dieser neuen gesetzlichen Regelung soll der weit verbreiteten vertraglichen Klauseln einen Riegel schieben, welche vorsehen, dass jegliche Haftung von Verkäuferinnen und Verkäufern oder Generalunternehmen für Mängel zum Nachteil von privaten Käuferinnen und Käufern ausgeschlossen ist.

C. Verlängerung der Verjährungsfristen

Die Verjährungsfrist bei einem Grundstückskauf und beim Bau einer Immobilie soll **von heute fünf auf neu zehn Jahre angehoben werden**.



D. Fazit

Die vertragliche Ausgestaltung von Baurechts- und Grundstückkaufverträgen ist in jedem Fall von immanenter Bedeutung. Durch schlüssige und konzise vertragliche Regelungen lassen sich prophylaktisch spätere Unstimmigkeiten vermeiden. Alsdann ist es aber auch von zentraler Bedeutung, dass beim Auftreten von Mängeln möglichst frühzeitig fachlicher Rat beigezogen wird. Wir stehen Ihnen als ausgewiesene Experten im Bereich des Bau- und Immobilienrechts sowohl bei der Ausgestaltung von Verträgen als auch bei der Geltendmachung ihrer vertraglichen Ansprüche beratend und unterstützend zur Seite.