

Per Mail: david.oppliger@bj.admin.ch

Bundesamt für Justiz  
Fachbereich Zivilrecht und Zivilprozessrecht  
Bundesrain 20  
3003 Bern

Zürich, 8. März 2018

## Revision Bauvertragsrecht

Sehr geehrter Herr Rüetschi, sehr geehrter Herr Oppliger  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen, dass der SVIT Schweiz zur Gesprächsrunde über die Revision des Baurechts vom 23. Februar 2018 eingeladen wurde. Wir haben in einer ersten Sichtung die verschiedenen parlamentarischen Vorstösse sowie die Empfehlungen im Gutachten Stöckli aus der Warte unserer Praxiserfahrung geprüft und unterbreiten Ihnen nachfolgend unsere Einschätzung über die möglichen Stossrichtungen einer Revision des Baurechts.

Die nachfolgenden Beurteilungen, Anträge und Begründungen geben die Meinung der involvierten Experten des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz und der zugehörigen Kammer der Unabhängigen Bauherrenberater KUB Schweiz wieder. Der SVIT Schweiz wird in einem Vernehmlassungsverfahren ausführlich zu der dannzumal unterbreiteten Vorlage Stellung nehmen.

### Allgemeines

Es ist vorauszuschicken, dass der SVIT Schweiz und die KUB ausdrücklich nicht behaupten, dass generell von einem verbreiteten Pfusch oder Missbrauch im Bau ausgegangen werden muss.

Mit Blick auf das Gutachten Stöckli ist in Erinnerung zu rufen, dass sich dieses zwar auf die werkvertraglichen und auftragsrechtlichen Bestimmungen des Obligationenrechts bezieht, aber dabei immer auch die Regelungen des in der Praxis weitverbreiteten Einbezugs von mindestens Teilen der SIA-Norm 118 (Ausgabe 2013) berücksichtigt hat. Demnach beziehen sich die gemachten Vorschläge auf beide Rechtsmaterien, nämlich OR und die SIA-Norm 118 oder die SIA LHO 102 oder SIA LHO 103. Dieser Ansatz ist wichtig und zu begrüssen.

Die Experten kommen zum Schluss, dass das Gutachten aus Sicht der Bauherren, die Immobilien erwerben – seien es grössere Bauherren für Renditeliegenschaften oder Einmalkäufer – in der Praxis existierende, teils erhebliche und stossende Missstände thematisiert.

Das Gutachten Stöckli hält fest, dass die heutige gesetzliche Regelung mit Einschluss der SIA-Normen im Grundsatz ausreicht und lediglich einzelner punktueller Korrekturen bedarf. Es kann somit klar nicht darum gehen, das heutige System grundsätzlich «auf den Kopf» zu stellen, was das Bundesamt für Justiz gemäss Gesprächsrunde auch nicht beabsichtigt. Dieser Ansatz ist zu begrüssen.

## **Einzelne vom SVIT befürwortete Massnahmen und Inhalte**

### **1. Ausdehnung der Mängelrügefrist**

#### *Antrag*

Es sei in Art. 360 Abs. 3 OR eine längere Rügefrist / Verwirkungsfrist vorzusehen. Es sei dabei als (einzige) Sonderregel nur für Bauwerkverträge die Regel der SIA-Norm 118 ins OR zu übernehmen, wonach diesfalls die Rügefrist 2 Jahre ab Abnahme und die Verwirkungsfrist 5 Jahre ab Abnahme beträgt. Die übrigen Werkverträge (Software-Verträge, Coiffeure-Verträge usw.) bleiben damit davon nicht tangiert.

#### *Eventualantrag*

Eventualiter sei die Rügefrist resp. sofortige Rügepflicht im Werkvertragsrecht des OR auf mindestens 60 Tage anzusetzen.

#### *Begründungen*

Die Regelung der SIA-Norm 118 (2-jährige Rügefrist, 5-jährige Verjährungsfrist) ist in der Praxis unangefochten und ist allseits als sachgerecht anerkannt.

Nach geltendem Recht im OR (ohne Übernahme der SIA-Norm 118) verirken die Mängelrechte, wenn der Besteller einen Mangel nicht sofort (d.h. innert 7 Tagen ab Entdeckung) rügt, indem er eine Rüge überhaupt unterlässt, sie nicht genügend substantiiert oder den Mangel verspätet rügt. Für einen unwirksam gerügten Mangel kann der Besteller den Unternehmer demnach nicht mehr belangen. Der Besteller muss dann den vollen Werkpreis zahlen und hat die Kosten, die mit der Beseitigung des Mangel verbunden sind, selber zu tragen.

Nach geltendem Recht im OR trägt der Bauherr das Risiko, für ein an sich mangelhaftes Werk den vollen Werkpreis (Kaufpreis) leisten zu müssen. Dem Bauherrn wird der Zugang zu den Mängelrechten durch eine blosser Formalität in unangemessener Weise erschwert.

Diese Rechtslage ist aus Sicht des Bauherrenberaters (wie auch aus Sicht von Prof. Stöckli) geradezu stossend, und dies auch deshalb, weil mit dieser Belastung des Bauherrn kein schützenswertes Interesse des Unternehmers korrespondiert, «sofort» Klarheit darüber zu erhalten, ob sein Werk genehmigt wird oder der Bauherr ihn haftbar machen will.

Dabei ist zu beachten, dass selbst der Unternehmer ja auch selber der Verwirkungsgefahr ausgesetzt ist, dies im Verhältnis zu seinem Subunternehmer und allenfalls zu seinem Planer für den Fall, dass er in den entsprechenden Verträgen (wie in der Praxis fast immer der Fall) keine Vorkehr getroffen hat, um die Gefahr abzuwenden.

Auch der Planer (Architekt) kann in die Verwirkungsfalle des Werkvertragsrechts tappen, da ihn im Verhältnis zum Bauherrn eine Haftung trifft, wenn er es pflichtwidrig unterlässt, Mängel des Bauwerks beim Unternehmer rechtzeitig zu rügen. In diesem Fall trifft den Planer unter Umständen eine Haftung aus Verletzung seines Planervertrags.

### **2. Erwerb von Stockwerkeigentum ab Plan: Verbot der Abtretung der Mängelrechte vom Verkäufer an den Käufer**

#### *Antrag*

Es sei beim Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan generell (nicht nur für Einmalbauherrn) ein (gesetzliches) Verbot der Abtretung der Mängelrechte (Nachbesserung, Minderung, Wandlung, Mangelfolgeschaden) an die Käuferschaft im OR einzuführen.

#### *Begründungen*

Beim Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan ist der Sachverstand meist auf der professionellen Verkäuferseite konzentriert, während der Käufer regelmässig über keine spezifischen Kenntnisse verfügt und sich (leider) häufig auch nicht eingehend beraten lässt. Ein Grund dafür mag wohl überraschender Leichtsinn sein. Ein anderer Grund liegt aber wohl vor allem darin, dass der Käufer davon ausgeht, dass durch die Mitwirkung des Notars an der in diesen

Fällen meist erforderlichen öffentlichen Beurkundung auch für die inhaltliche Ausgewogenheit des Vertrags gesorgt hat. Dass dies ein Trugschluss ist, zeigt zum einen die Praxis und liegt zum anderen darin, dass der Notar nur an das kantonale Beurkundungsrecht gebunden ist und sich – durchaus liberal – um die Inhalte nicht kümmern muss. Der Trugschluss ergibt sich aber auch aus dem Umstand, dass die Formvorschrift nicht in erster Linie darauf angelegt ist für ausgewogene, faire Verträge zu sorgen, sondern darüber Transparenz schaffen soll, welche Rechte und Pflichten der abzuschliessende Vertrag generiert. Und beispielsweise im Kanton Zürich ist der Notar erst noch eine Amtsperson und hat daher erhöhte Glaubwürdigkeit bei der Bevölkerung. Die privaten Notare wie etwa im Kanton Aargau oder Kanton Bern werden umgekehrt immer vom Verkäufer «ausgesucht» und der betreffende Rechtsanwalt und Notar hat dann selbstverständlich dem Klienteninteresse zum Durchbruch zu verhelfen. Schliesslich kann er dann nämlich beispielsweise gleich 30 Wohnungen einer Überbauung mit öffentlicher Beurkundung notariell beurkunden. Welcher private Notar möchte sich dieses Geschäft mit den immer gleichen Verträgen und der immer gleich hohen Notariatsgebühr pro Beurkundung nicht entgehen lassen?

Genau da wird der Käufer in der Regel fundamental getäuscht: Wenn im Vertragstext zu lesen ist, dass der Verkäufer sämtliche Mängelrechte an den Käufer abtritt, so versteht dies selbst ein Jurist, der nicht ein ausgebildeter Immobilienreuhänder, Bauprofi oder Bauanwalt ist, als positiv besetzten Rechtserwerb und nicht als Wegbedingung des Verkäufers seiner gesetzlichen Mängelhaftung gemäss Werkvertragsrecht oder gemäss der SIA-Norm 118. Diese Verbindung zwischen Freizeichnung und Abtretung der Mängelrechte ist in der Praxis so verbreitet, dass diese Klauseln selbst schon Eingang in einschlägige Vertragsmuster der Notare gefunden haben.

Kommt hinzu: Der einzelne Stockwerkeigentümer kennt im Zeitpunkt des Kaufs und selbst im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung seine späteren Miteigentümer gar nicht. Selbst die spätere Verwaltung kennt er nicht. So ist letztlich gar niemand «zuständig» für die Prüfung beispielsweise von Dach und Heizung im Zeitpunkt der Schlüsselübergabe. So ist nach heutiger Rechtslage ungeklärt, wer für die Wahrnehmung der Mängelrechte für den Bereich der gemeinschaftlichen Teile (Dach, Heizung, Fassade, Lift usw.) zuständig ist.

Beim Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan zeigt die Praxis, dass hier in aller Regel die SIA-Norm 118 gar nicht übernommen wird. Es findet bestenfalls ein kleiner Auszug mit eigens vom Verkäufer zurecht gebogenen Formulierungen zur Gewährleistung in den öffentlich zu beurkundenden Kaufverträgen.

Diese Zusammenhänge wird ein «normaler Käufer», der Stockwerkeigentum ab Plan erwirbt, nicht überblicken. Und wer sich beraten lässt (was durchaus vorkommt...) und die Zusammenhänge dann überblickt, wird schliessen müssen, dass darin eine unangemessene Benachteiligung des Käufers liegt. Diese wäre selbst gemäss Prof. Stöckli auch unter Art. 8 UWG angreifbar. Aber wer will ein Haus bauen oder eine Eigentumswohnung ab Plan erwerben und gleich nach der Unterschrift in einen Rechtsstreit mit dem Ersteller des Hauses eintreten und dafür erst noch grosse Kostenvorschüsse an die Zivilgerichte zahlen, bevor es überhaupt losgeht? Jedenfalls niemand, der vernünftig ist.

Auch wer gestützt auf eine Abtretung einen Anspruch auf Mängelhaftung – oft für eine ganze Stockwerkeigentümergeinschaft – durchsetzen will, wird mit den grossen Schwierigkeiten konfrontiert, die baurechtlichen Streitigkeiten eigen sind. Selbst wenn dem Käufer eine «Unternehmerliste» der am Bau beteiligten Handwerker ausgehändigt wird, was meistens sogar noch der Fall ist, hilft das offensichtlich nicht weiter, da damit erstens noch kein Zugang etwa zu den Werkverträgen, den Bausitzungsprotokollen und den weiteren Dokumenten hat, die der Käufer benötigen würde, um vor Gericht überhaupt nur eine substantzierte Klage formulieren zu können. Zweitens sind die anfänglichen Unternehmerlisten bei Baubeginn oder bei Kaufvertragsunterzeichnung bei der Abnahme oder Schlüsselübergabe oder dann im «Mangelfall» überholt oder ein einzelner Subunternehmer ist zwischenzeitlich in Konkurs gefallen.

Dabei ist immer vor Augen zu halten, dass diese Entscheidungen nicht einfach ein einzelner Käufer von Stockwerkeigentum machen kann. Immer muss die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer mit einfachem Mehr einer Klage betr. den Mängelrechten an gemeinschaftlichen Teilen zustimmen und diese hat dabei immer ein erhebliches Kostenbudget ohne Kostendach und mit offenem Ausgang zu sprechen. In der Praxis meist immer unmöglich. Damit schlüpfen aber einmal mehr die vielzitierten schwarzen Schafe, was nicht im Interesse des SVIT Schweiz sein kann.

Nur auf dem Wege eines gesetzlichen Verbots der Abtretung der Mängelrechte lässt sich dieser Praxis etwas Taugliches entgegensetzen. Nur so wird es nicht mehr möglich sein, dass der Verkäufer mittels Abtretung die Rechtsverfolgung gegen die von ihm beigezogenen Dienstleister vollständig in den Risikobereich des Käufers verschiebt, um sich zwar vom Käufer den vollständigen Kaufpreis bezahlen zu lassen, sich aber im Übrigen unter kompletter Freizeichnung von seiner eigenen Haftung aus der Affäre zu ziehen.

### **3. Ausdehnung der Verjährungsfrist im Werkvertragsrecht**

#### *Antrag*

Es sei die Ausnahme-Verjährungsfrist für unbewegliche Werke im Werkvertragsrecht von 5 Jahren (Art. 371 Abs. 2 OR) auf die allgemeine Regel-Verjährungsfrist von 10 Jahren (vgl. Art. 127 OR) auszudehnen. Umgekehrt soll die 10-jährige Frist dann absolut Geltung haben und nicht durch Unterbrechung der Verjährungsfrist weiter ausgedehnt werden können, wie das bei der 5-jährigen Frist der Fall ist.

#### *Begründungen*

Gemäss Bundesgericht kann die Verjährung einer Nachbesserungsforderung nicht durch Betreibung unterbrochen werden. Das ist in der Praxis und auch gemäss Prof. Stöckli nicht sachgerecht. Die Betreibung ist das einzige Mittel des Bauherrn, welches einfach ist und wo es wohl keinen Anwalt braucht. Es gibt aus Sicht der Praxis keine zwingenden faktischen Gründe, dass eine Betreibung nicht auch die Verjährung bezüglich Nachbesserungsforderungen soll unterbrechen können.

Dies hat v.a. auch dann Bedeutung, wenn der Mangel kurz vor Ablauf der Verjährungsfrist überhaupt erst auftaucht resp. entdeckt wird. Dann muss nebst der Mängelrüge nicht auch noch praktisch gleichzeitig eine Unterbrechung der demnächst ablaufenden Verjährungsfrist erfolgen.

Erfahrungsgemäss verursacht schon nur die Diskussion, die Feststellung der Verjährungsfristen und die Massnahmen zur Unterbrechung der drohenden Verjährung für die Bauherren jeweils erhebliche Kosten für Anwälte und Treuhänder. Diese könnte sich die Bauherrschaft sparen, wenn die Verjährungsfrist von Anfang an auf 10 Jahre ausgedehnt würde.

Die Ausdehnung der Verjährungsfrist hätte auch den Vorteil, dass beim Architektenvertrag (Planervertrag) die Problematik der sog. «Spaltung der Rechtsfolgen» mind. bei der Verjährung entfallen würde. Es gälte dann im Werkvertrag wie beim Auftrag eine gleiche 10-jährige Verjährungsfrist.

Als Entgegenkommen im Interesse der Rechtssicherheit namentlich der Unternehmer ist vorzuschlagen, dass die 10-jährige Verjährungsfrist gar nicht mehr unterbrochen und damit nochmals um 10 Jahre erstreckt werden darf. Das ist ebenso im Gesetz festzuhalten.

Insgesamt könnte mit diesem Schritt eine einfache und einfach zu handhabende Massnahme eingeführt werden, die auf einen Schlag verschiedene Probleme löst. Es ist umgekehrt auch nicht einzusehen, was denn wirklich gegen die Ausdehnung der Verjährung von 5 auf 10 Jahre spricht. Schliesslich dürfte unbestritten sein, dass ein Gebäude eine deutlich längere Lebensdauer als 10 Jahre hat resp. haben soll.

### **4. Anspruch auf direkte Ersatzvornahme im Werkvertragsrecht des OR**

#### *Antrag*

Es sei im Werkvertragsrecht des OR die Möglichkeit des Bauherrn zu schaffen, die Nachbesserung auf Kosten des Unternehmers durch einen Dritten vornehmen zu lassen, ohne für diese direkte Ersatzvornahme vorgängig eine richterliche Genehmigung einholen zu müssen.

#### *Begründung*

Übernahme der vom Bundesgericht entwickelten Grundsätze (BGE 107 II 55 E. 3, BGE 107 II 56) ins Gesetz, damit es jedermann nachlesen kann, ohne dazu einen Bauanwalt konsultieren zu müssen. Das OR soll die Rechtsrealität wiedergeben und daher angepasst werden.

## **5. Anspruch auf Bevorschussung der Nachbesserungskosten im Werkvertragsrecht des OR**

### *Antrag*

Es sei der Anspruch des Bauherrn, sich die Kosten einer Ersatzvornahme vom zwar nachbesserungspflichtigen, dabei aber unwilligen Unternehmer vorschliessen zu lassen, sowie die Modalitäten, die dabei zu beachten sind, wenn der Unternehmer den Vorschuss geleistet hat, ins Werkvertragsrecht des OR aufzunehmen.

### *Begründung*

Übernahme der vom Bundesgericht entwickelten Grundsätze (BGE 128 III 417 E. 4.2.2.; 136 III 276) ins Gesetz, damit es jedermann nachlesen kann, ohne einen Bauanwalt konsultieren zu müssen. Das OR soll die Rechtsrealität wiedergeben und daher angepasst werden.

## **6. Reduktion der Prozesskostenvorschüsse und Kostenfolgen in der Zivilprozessordnung**

### *Antrag*

Es sei der Gerichtskostentarif im Rahmen der Schweizerischen Zivilprozessordnung bei den Vorschüssen wie überhaupt bei den Gerichtskosten und Auslagen deutlich zu senken, damit effektiv ein wohlfeiler Gerichtsgang möglich wird.

### *Begründung*

Die Zivilprozessordnung (ZPO) sieht vor, dass ein Gericht von der klagenden Partei einen Vorschuss bis zur Höhe der mutmasslichen Gerichtskosten verlangen kann (Art. 98 ZPO). In der Folge muss die nach durchgeführtem Prozess unterliegende Partei ohnehin immer die Gerichtskosten bezahlen. Der Gerichtskostenvorschuss ist zu senken, was gesetzlich geregelt werden muss.

Zudem: Die Gerichtskosten gemäss der neuen Schweizerischen Zivilprozessordnung sind ganz allgemein zu hoch. Diese Gerichtskosten, die vorab schon als Vorschuss zu bezahlen sind, haben in der Praxis eine erhebliche prohibitive Wirkung gegenüber einer Rechtsdurchsetzung vor Gericht. Das gilt nicht nur für den Eigentümer von MFH oder EFH. Eine Stockwerkeigentümergeinschaft wird schon daher regelmässig keine Mehrheit finden, um einen Gerichtsprozess wegen einer mangelhaften Fassade oder einem mangelhaften Dach schon nur erstinstanzlich durchprozessieren zu können, weil den einzelnen Miteigentümern dann die erwarteten Gerichtskosten schlicht zu hoch sind.

Dazu kommt, dass – wie die Praxis zeigt - Rechtsschutzversicherungen ausgerechnet diese Risiken in ihren AVB und Policen regelmässig ausschliessen oder nur in ganz beschränktem Umfang übernehmen.

## **Einzelne vom SVIT abgelehnte Massnahmen und Inhalte**

### **1. Gesetzliche Klarstellung, dass Art. 8 UWG (Bundesgesetz über den unlauteren Wettbewerb) auch auf Bauverträge anwendbar ist**

#### *Antrag*

Der SVIT lehnt dies ab.

#### *Begründungen*

Es widerstrebt der Rechtssicherheit, nach unterzeichneten Verträgen in einem langwierigen gerichtlichen Verfahren schliesslich bei laufendem oder bereits abgeschlossenem Bau noch nachträglich irgendwelche neuen Schlüsse aus den Verträgen mit Folgen für die Verkäufer oder Werkersteller zu ziehen oder gar Verträge rückabwickeln zu müssen.

Art. 8 UWG ist nach einer erfolgten Revision nur noch auf Konsumenten anwendbar, was an sich ein Rückschritt ist, denn die Missbräuchlichkeit hängt nicht davon ab, ob die Gegenseite eine Konsumentin oder ein Konsument ist oder nicht. Ein Einmalbauherr dürfte wohl ein Konsument sein (so Prof. Stöckli). Das dürfte aber in der Praxis dazu führen, dass die Kläger und Gerichte künftig die Tendenz haben werden, den Konsumentenbegriff immer weiter

auszudehnen, was nicht im Sinne der Grundsätze einer freiheitlichen Rechtsordnung (Vertragsfreiheit) und dem wichtigen Grundsatz der Rechtssicherheit ist.

## **2. Verzicht auf eine Verschärfung der Haftung für Planer**

### *Antrag*

Der SVIT will keine gesetzliche Verschärfung der Haftung für Planer. Es braucht keine neue Kausalhaftung für Planer.

### *Begründungen*

Aus Planungsfehler haftet der Architekt schon heute kausal für Schäden, die darauf beim Bauherrn entstehen. Das ist schon heute sehr streng. Es gilt hier die werkvertragliche Haftung; allerdings nur für 5 Jahre, was aber entschärft wäre, wenn – wie oben verlangt – die Verjährungsfrist im Werkvertragsrecht von 5 auf 10 Jahre erhöht würde.

Viel entscheidender ist hier die Frage der Versicherungsdeckung. Allerdings: Aufgrund der Tatsache, dass der Beruf des Architekten und Ingenieurs (im Unterschied z.B. zum Beruf des Anwalts) nicht wirklich reguliert ist, lässt sich eine Erhöhung der Versicherungssummen für Planer nur schlecht durchsetzen und vollziehen.

Umgekehrt könnte der SIA durch eine simple Anpassung seiner SIA LHO 102 und 103 hier einfach Abhilfe schaffen, was erst noch ein «Gütezeichen» oder Wettbewerbsvorteil für jene Planer ergäbe, die mit der Vereinbarung dieser SIA LHO 102 oder 103 dies auch mitmachen. Da braucht es keine gesetzliche Regelung.

## **3. Keine neuen Vertragstypen «Bauvertrag» und «Architektenvertrag»**

### *Antrag*

Der SVIT will keine neuen nominellen Vertragstypen wie «Bauvertrag» und «Architektenvertrag» im Gesetz. Ebenso soll grundsätzlich auch kein Sonderrecht für Einmalkäufer oder nur für das Bauvertragsrecht geschaffen werden (einzige Ausnahme: vorgeschlagene Übernahme der Rügefrist von 2 Jahren bei der Mängelrüge für Bauwerkverträge).

### *Begründung*

Das Gutachten von Prof. Stöckli macht sich zwar dazu gewisse Überlegungen, aber Prof. Stöckli hat das schliesslich selber abgelehnt. Dies mit der Begründung, dass das an sich bewährte System mit den SIA-Normen (wenn diese dann ausgewogen und praktikabel sind) sich bewährt hat und hier der Hebel aus der Praxis anzulegen ist.

## **4. Keine Einführung eines Separatrechts für Einmalbauherren**

### *Antrag*

Der SVIT will kein Separatrecht für Einmalbauherren.

### *Begründung*

Das Gutachten von Prof. Stöckli macht sich zwar dazu gewisse Überlegungen, aber Prof. Stöckli hat das schliesslich selber abgelehnt.

Die Frage, wer ein Einmalbauherr ist und wer nicht, vor allem dann wenn ein Eigentümer einer Eigentumswohnung dereinst später beispielsweise ein Ferienchalet im Appenzell kaufen will, birgt schon alleine grossen juristischen und faktischen Zündstoff, den wir verhindern wollen.

Mit einer solchen Einführung würde der Konsumentenbegriff noch weiter ausgedehnt und käme einer Abkehr von einer liberalen Wirtschaftsordnung gleich.

Die Einführung eines solchen Separatrechts widerstrebt den Grundsätzen des schweizerischen Rechts. So hat man beispielsweise auch im Aktienrecht unterschiedliche Regelung für börsenkotierte und nicht börsenkotierte AG oder grosse und kleine AG usw. bisher konsequent abgelehnt.

## **5. Ablehnung der Einführung einer Pflichtversicherung für Bauunternehmen**

### *Antrag*

Der SVIT will keine Einführung einer Pflichtversicherung für Bauunternehmen.

### *Begründung*

Die heute am Markt gängigen Betriebshaftpflichtversicherungen der Unternehmer decken immer nur Personenschäden und Sachschäden, nicht aber Ansprüche aus der Mängelhaftung (Sachgewährleistung). Die Einführung einer Pflichtversicherung per se nützt daher nichts. Vielmehr müsste man im Einzelnen regeln, was denn genau Gegenstand des Obligatoriums über eine gesetzliche Pflichtversicherung sein soll.

Allerdings nützt in der Praxis auch die beste Versicherung nichts, auch dann nicht, wenn diese eine gesetzliche Pflichtversicherung ist, wenn das Problem, wie zunächst immer, bei der Frage der Haftung liegt. So etwa dann, wenn man die Haftung vertraglich beschränken kann (sog. Freizeichnung). Denn die Versicherungsdeckung folgt der Haftung und nicht umgekehrt. Somit nützt die Pflichtversicherung nichts, wenn man vorher einfach vertraglich die Haftung freigezeichnet hat.

Gerade das zeigt, dass nicht bei der Versicherung anzusetzen ist, sondern – wie oben vom KUB verlangt – bei den obigen Fragen der Mängelhaftung, wo durchaus aus Sicht der Praxis und der Bauherrenberatung sowie auch aus grundsätzlich liberaler Sicht akuter gesetzlicher Handlungsbedarf besteht.

### **Fazit**

Die KUB und der SVIT Schweiz werden sich im angelaufenen Verfahren mit Engagement für die Verstärkung des Schutzes von Bauherren beim Kauf von Bauobjekten oder beim Bau von Bauobjekten, insbesondere im Zusammenhang mit Baumängeln, einzusetzen.

### **Schlussbemerkung**

Für diese Stellungnahme haben mitgewirkt:

- Thomas Wipfler, Präsident KUB, Bauherrenberater, [www.beta.ch](http://www.beta.ch)
- Adrian Humbel, Vizepräsident KUB, Bauherrenberater, [www.conarenco.ch](http://www.conarenco.ch)
- Christopher Tillman LL.M., Rechtsanwalt + Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, [www.legis-law.ch](http://www.legis-law.ch)
- Ivo Moeschlin, dipl. Arch. ETH, Bauherrenberater, [www.arc-consulting.ch](http://www.arc-consulting.ch)
- Othmar Helbling, Bauherrenberater, [www.hbq.ch](http://www.hbq.ch)
- Bruno Meyer, Bauherrenberater, [www.rcmd.ch](http://www.rcmd.ch)
- Roberto Nanut, Bautreuhandexperte, [www.zkb.ch](http://www.zkb.ch)

Wir möchten bei dieser Gelegenheit nicht unerwähnt lassen, dass Ihnen Experten aus dem Kreis des SVIT Schweiz und der KUB gerne für vertiefende Gespräche mit ihrer Expertise in baulichen und juristischen Fragen sowie ihrer Praxiserfahrung zur Verfügung stehen.

## **Zum SVIT Schweiz und zur Kammer Unabhängiger Bauherrenberater**

Als Berufs- und Fachverband der Immobilienwirtschaft vertreten wir über 2'000 Unternehmen, die Dienstleistungen unter anderem für institutionelle, gewerbliche und private Immobilieneigentümer, Bauherren, Betreiber und Stockwerkeigentümergeinschaften anbieten. Zusammen vertreten wir rund 25'000 Berufsleute der Immobilienwirtschaft. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz ist in allen Landesregionen der Schweiz präsent und ist die nationale Vertretung des Immobiliendienstleistungssektors in politischen Belangen.

Die Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB ist eine Fachkammer des SVIT Schweiz. Die KUB vereint schweizweit die professionellen Anbieter von Beratungsdienstleistungen für Bauherren.

### **Kontakt**

SVIT Schweiz  
Dr. Ivo Cathomen  
Stv. Geschäftsführer  
Puls 5, Giessereistrasse 18  
8005 Zürich

Tel. +41 44 434 78 88  
[ivo.cathomen@svit.ch](mailto:ivo.cathomen@svit.ch)

KUB Schweiz  
Thomas Wipfler  
Präsident  
Streulistrasse 28  
8032 Zürich

Tel. +41 44 500 40 92  
[info@kub.ch](mailto:info@kub.ch)