

## 22.066 n Obligationenrecht (Baumängel). Änderung

### Geltendes Recht

### Entwurf des Bundesrates

### Beschluss des Nationalrates

### Anträge der Kommission für Rechtsfragen des Ständerates

vom 19. Oktober 2022

vom 25. September 2023

vom 23. April 2024

*Zustimmung zum Entwurf,  
wo nichts vermerkt ist*

*Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates,  
wo nichts vermerkt ist*

## Obligationenrecht (Baumängel)

### Änderung vom ...

---

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen  
Eidgenossenschaft,  
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates  
vom 19. Oktober 2022<sup>1</sup>,  
beschliesst:*

<sup>1</sup> BBl 2022 2743

**Geltendes Recht****Bundesrat****Nationalrat****Kommission des Ständerates**

|  
 Das Obligationenrecht<sup>2</sup> wird wie folgt geändert:

**Art. 201**

## 4. Mängelrüge

## a. Im Allgemeinen

<sup>1</sup> Der Käufer soll, sobald es nach dem üblichen Geschäftsgange tunlich ist, die Beschaffenheit der empfangenen Sache prüfen und, falls sich Mängel ergeben, für die der Verkäufer Gewähr zu leisten hat, diesem sofort Anzeige machen.

<sup>2</sup> Versäumt dieses der Käufer, so gilt die gekaufte Sache als genehmigt, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei der Übungsgemässen Untersuchung nicht erkennbar waren.

<sup>3</sup> Ergeben sich später solche Mängel, so muss die Anzeige sofort nach der Entdeckung erfolgen, widrigenfalls die Sache auch rücksichtlich dieser Mängel als genehmigt gilt.

**Art. 201****Art. 201**

<sup>4</sup> Mängel einer Sache, die bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden ist, können während der Verjährungsfrist jederzeit angezeigt werden, wenn sie die Mangelhaftigkeit des Werkes verursacht haben; der Käufer trägt jedoch den Schaden, der bei sofortiger Anzeige vermieden worden wäre.

<sup>4</sup> Soweit Mängel einer Sache, die bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden ist, die Mangelhaftigkeit des Werks verursacht haben, sind diese innert 60 Tagen anzuzeigen. Mängel, die bei der Übungsgemässen Untersuchung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung anzuzeigen. Der Käufer trägt den Schaden, der bei sofortiger Anzeige vermieden worden wäre. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam.

(siehe Art. 219a Abs. 4, Art. 367 Abs. 1 erster Satz, Art. 370 Abs. 3 zweiter Satz und Abs.4)

(siehe Art. 219a Abs. 1, Art. 367 Abs. 1 und <sup>1bis</sup>, Art. 370 Abs. 3 und 4)

**Geltendes Recht****Bundesrat****Nationalrat****Kommission des Ständerates****Art. 219**

## D. Gewährleistung

<sup>1</sup> Der Verkäufer eines Grundstückes hat unter Vorbehalt anderweitiger Abrede dem Käufer Ersatz zu leisten, wenn das Grundstück nicht das Mass besitzt, das im Kaufvertrag angegeben ist.

<sup>2</sup> Besitzt ein Grundstück nicht das im Grundbuch auf Grund amtlicher Vermessung angegebene Mass, so hat der Verkäufer dem Käufer nur dann Ersatz zu leisten, wenn er die Gewährleistung hiefür ausdrücklich übernommen hat.

<sup>3</sup> Die Pflicht zur Gewährleistung für die Mängel eines Gebäudes verjährt mit dem Ablauf von fünf Jahren, vom Erwerb des Eigentums an gerechnet.

*Art. 219 Randtitel und Abs. 3*

## D. Gewährleistung

## I. Für das Mass

<sup>3</sup> *Aufgehoben**Art. 219a*

## II. Mängelrüge, unentgeltliche Verbesserung und Verjährung

<sup>1</sup> Die Frist für die Mängelrüge beträgt beim Grundstückkauf 60 Tage. Mängel, die bei der übungsgemässen Untersuchung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung zu rügen.

*Art. 219a*

<sup>1</sup> Beim Grundstückkauf können Mängel innerhalb der Verjährungsfrist jederzeit angezeigt werden; der Käufer trägt jedoch den Schaden, der bei sofortiger Anzeige vermieden worden wäre.

(siehe Art. 201 Abs. 4, ...)

*Art. 219a*

<sup>1</sup> Die Frist für die Mängelrüge beträgt beim Grundstückkauf 60 Tage. Mängel, die bei der übungsgemässen Untersuchung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung anzuzeigen. Der Käufer trägt den Schaden, der bei sofortiger Anzeige vermieden worden wäre. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam.

(siehe Art. 201 Abs. 4, ...)

**Geltendes Recht****Bundesrat****Nationalrat****Kommission des Ständerates**

<sup>2</sup> Der Käufer eines Grundstücks mit einer Baute, die noch zu errichten ist oder weniger als ein Jahr vor dem Verkauf neu errichtet wurde, kann auch unentgeltliche Verbesserung verlangen. Dieser Anspruch untersteht den Bestimmungen über den Werkvertrag.

<sup>3</sup> Die Ansprüche des Käufers wegen Mängel des Grundstücks verjähren mit Ablauf von fünf Jahren nach dem Erwerb des Eigentums.

<sup>2</sup> ...  
...  
oder weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf abgenommen wurde, oder an welcher noch umfangreiche Renovierungsarbeiten durchzuführen sind oder an welcher weniger als ein Jahr vor dem Verkauf umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt wurden, kann auch ...

<sup>3</sup> Die Ansprüche des Käufers wegen Mängel des Grundstücks verjähren mit Ablauf von zehn Jahren nach dem Erwerb des Eigentums. Die Verjährungsfrist kann nicht zu Lasten des Käufers abgeändert werden.  
(siehe Art. 371 Abs. 1 und 2)

<sup>2</sup> Gemäss Bundesrat

**Mehrheit**

<sup>3</sup> Gemäss Bundesrat

(siehe Art. 371 Abs. 1 und 2)

**Mehrheit****Minderheit** (Sommaruga Carlo, Jositsch)

<sup>3</sup> ...  
... verjähren  
mit Ablauf von zehn Jahren nach dem Erwerb des Eigentums.  
(Rest streichen)

(siehe Art. 371 Abs. 1 und 2)

**Minderheit** (Sommaruga Carlo, Chassot, Jositsch)

<sup>4</sup> Die Verjährungsfrist kann nicht zu Lasten des Käufers abgeändert werden.

<b>Geltendes Recht</b>	<b>Bundesrat</b>	<b>Nationalrat</b>	<b>Kommission des Ständerates</b>
------------------------	------------------	--------------------	-----------------------------------

**Art. 367**

Art. 367 Abs. 1 zweiter Satz

Art. 367

Art. 367

## 4. Haftung für Mängel

## a. Feststellung der Mängel

<sup>1</sup> Nach Ablieferung des Werkes hat der Besteller, sobald es nach dem üblichen Geschäftsgange tunlich ist, dessen Beschaffenheit zu prüfen und den Unternehmer von allfälligen Mängeln in Kenntnis zu setzen.

<sup>1</sup> ...

<sup>1</sup> Gemäss geltendem Recht  
(siehe Art. 201 Abs. 4, ...)

(siehe Art. 201 Abs. 4, ...)

... Die  
Frist für die Mängelrüge beträgt bei  
einem unbeweglichen Werk 60 Tage.

<sup>1bis</sup> Die Frist für die Mängelrüge beträgt bei einem unbeweglichen Werk 60 Tage. Der Besteller trägt den Schaden, der bei sofortiger Anzeige vermieden worden wäre. Die Vereinbarung einer kürzeren Frist ist unwirksam. Dasselbe gilt für die folgenden Mängel eines Werks, die die Mangelhaftigkeit eines unbeweglichen Werks verursacht haben:

- a. Die Mängel eines beweglichen Werks, das bestimmungsgemäss in das unbewegliche Werk integriert worden ist,
- b. Mängel eines Werks, das von einem Architekten oder Ingenieur erstellt und bestimmungsgemäss als Grundlage für die Erstellung des unbeweglichen Werks verwendet worden ist.

(siehe Art. 201 Abs. 4, ...)

<sup>2</sup> Jeder Teil ist berechtigt, auf seine Kosten eine Prüfung des Werkes durch Sachverständige und die Beurkundung des Befundes zu verlangen.

**Geltendes Recht****Bundesrat****Nationalrat****Kommission des Ständerates****Art. 368****Art. 368 Abs. 2<sup>bis</sup>****Art. 368****Art. 368****b. Recht des Bestellers bei Mängeln**

<sup>1</sup> Leidet das Werk an so erheblichen Mängeln oder weicht es sonst so sehr vom Verträge ab, dass es für den Besteller unbrauchbar ist oder dass ihm die Annahme billigerweise nicht zugemutet werden kann, so darf er diese verweigern und bei Verschulden des Unternehmers Schadenersatz fordern.

<sup>2</sup> Sind die Mängel oder die Abweichungen vom Verträge minder erheblich, so kann der Besteller einen dem Minderwerte des Werkes entsprechenden Abzug am Lohne machen oder auch, sofern dieses dem Unternehmer nicht übermässige Kosten verursacht, die unentgeltliche Verbesserung des Werkes und bei Verschulden Schadenersatz verlangen.

<sup>2bis</sup> Eine zum Voraus getroffene Vereinbarung, wonach der Anspruch auf unentgeltliche Verbesserung eingeschränkt oder ausgeschlossen wird, ist ungültig, wenn der Mangel eine Baute betrifft, die für den persönlichen oder familiären Gebrauch des Bestellers bestimmt ist.

<sup>3</sup> Bei Werken, die auf dem Grund und Boden des Bestellers errichtet sind und ihrer Natur nach nur mit unverhältnismässigen Nachteilen entfernt werden können, stehen dem Besteller nur die im zweiten Absatz dieses Artikels genannten Rechte zu.

<sup>2</sup> ...

... bei Verschulden Schadenersatz verlangen. Im Falle der unentgeltlichen Nachbesserung gilt Artikel 366 Absatz 2 sinngemäss.

<sup>2bis</sup> *Gemäss Bundesrat*

<sup>2bis</sup> ...

... eingeschränkt oder ausgeschlossen wird, ist ungültig, wenn der Mangel eine Baute und/oder ein Grundstück betrifft. (*Rest streichen*)

<sup>3</sup> *Betrifft nur den französischen Text.*

<b>Geltendes Recht</b>	<b>Bundesrat</b>	<b>Nationalrat</b>	<b>Kommission des Ständerates</b>
<b>Art. 370</b>	<i>Art. 370 Abs. 3 zweiter Satz</i>	<i>Art. 370</i>	<i>Art. 370</i>
d. Genehmigung des Werkes			
<p><sup>1</sup> Wird das abgelieferte Werk vom Besteller ausdrücklich oder stillschweigend genehmigt, so ist der Unternehmer von seiner Haftpflicht befreit, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei der Abnahme und ordnungsmässigen Prüfung nicht erkennbar waren oder vom Unternehmer absichtlich verschwiegen wurden.</p> <p><sup>2</sup> Stillschweigende Genehmigung wird angenommen, wenn der Besteller die gesetzlich vorgesehene Prüfung und Anzeige unterlässt.</p> <p><sup>3</sup> Treten die Mängel erst später zu Tage, so muss die Anzeige sofort nach der Entdeckung erfolgen, widrigenfalls das Werk auch rücksichtlich dieser Mängel als genehmigt gilt.</p>	<p><sup>3</sup> ...</p> <p>... Die Frist für die Mängelrüge beträgt bei einem unbeweglichen Werk 60 Tage ab Entdeckung der Mängel.</p>	<p><sup>3</sup> <i>Gemäss geltendem Recht</i> (siehe Art. 201 Abs. 4, ...)</p>	<p>(siehe Art. 201 Abs. 4, ...)</p>
		<p><sup>4</sup> Mängel eines unbeweglichen Werks können innerhalb der Verjährungsfrist jederzeit angezeigt werden; der Besteller trägt jedoch den Schaden, der bei sofortiger Anzeige vermieden worden wäre. Dasselbe gilt für die folgenden Mängel eines Werks, die die Mangelhaftigkeit eines unbeweglichen Werks verursacht haben:</p>	<p><sup>4</sup> Mängel eines unbeweglichen Werks, die bei der Abnahme und ordnungsmässigen Prüfung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung anzuzeigen. Der Besteller trägt den Schaden, der bei sofortiger Anzeige vermieden worden wäre. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam. Dasselbe gilt für ...</p>
		<p>a. Mängel eines beweglichen Werks, das bestimmungsgemäss in das unbewegliche Werk integriert worden ist,</p>	

**Geltendes Recht****Bundesrat****Nationalrat****Kommission des Ständerates****Art. 371**

## e. Verjährung

<sup>1</sup> Die Ansprüche des Bestellers wegen Mängel des Werkes verjähren mit Ablauf von zwei Jahren nach der Abnahme des Werkes. Soweit jedoch Mängel eines beweglichen Werkes, das bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden ist, die Mangelhaftigkeit des Werkes verursacht haben, beträgt die Verjährungsfrist fünf Jahre.

<sup>2</sup> Die Ansprüche des Bestellers eines unbeweglichen Werkes wegen allfälliger Mängel des Werkes verjähren gegen den Unternehmer sowie gegen den Architekten oder den Ingenieur, die zum Zwecke der Erstellung Dienste geleistet haben, mit Ablauf von fünf Jahren seit der Abnahme des Werkes.

<sup>3</sup> Im Übrigen kommen die Regeln für die Verjährung der entsprechenden Ansprüche des Käufers sinngemäss zur Anwendung.

b. Mängel eines Werks, das von einem Architekten oder Ingenieur erstellt und bestimmungsgemäss als Grundlage für die Erstellung des unbeweglichen Werks verwendet worden ist.

(siehe Art. 201 Abs. 4, ...)

Art. 371

<sup>1</sup> ...

..., beträgt die Verjährungsfrist zehn Jahre.

<sup>2</sup> ...

..., mit Ablauf von zehn Jahren seit der Abnahme des Werkes.

(siehe Art. 219a Abs. 3)

(siehe Art. 201 Abs. 4, ...)

Art. 371

**Mehrheit**

<sup>1</sup> Gemäss geltendem Recht  
(siehe Art. 219a Abs. 3)

<sup>2</sup> Gemäss geltendem Recht

(siehe Art. 219a Abs. 3)

**Minderheit ( Sommaruga Carlo, ...)**

<sup>1</sup> Gemäss Nationalrat  
(siehe Art. 219a Abs. 3)

<sup>2</sup> Gemäss Nationalrat

(siehe Art. 219a Abs. 3)

<b>Geltendes Recht</b>	<b>Bundesrat</b>	<b>Nationalrat</b>	<b>Kommission des Ständerates</b>
	II	II	II
	Das Zivilgesetzbuch <sup>3</sup> wird wie folgt geändert:		
<b>Art. 839</b>	<i>Art. 839 Abs. 3</i>	<i>Art. 839</i>	<i>Art. 839</i>
3. Handwerker und Unternehmer a. Eintragung			
<sup>1</sup> Das Pfandrecht der Handwerker und Unternehmer kann von dem Zeitpunkte an, da sie sich zur Arbeitsleistung verpflichtet haben, in das Grundbuch eingetragen werden.			
<sup>2</sup> Die Eintragung hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen.			
<sup>3</sup> Sie darf nur erfolgen, wenn die Pfandsumme vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist, und kann nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit leistet.	<sup>3</sup> Sie darf nur erfolgen, wenn die Pfandsumme vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist, und kann nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung zuzüglich Verzugszinse für die Dauer von zehn Jahren hinreichende Sicherheit leistet.	<sup>3</sup> ...	<sup>3</sup> <i>Gemäss Bundesrat</i>
		... für die Dauer von fünf Jahren hinreichende Sicherheit leistet.	
<sup>4</sup> Handelt es sich beim Grundstück unbestrittenermassen um Verwaltungsvermögen und ergibt sich die Schuldpflicht des Eigentümers nicht aus vertraglichen Verpflichtungen, so haftet er den Handwerkern oder Unternehmern für die anerkannten oder gerichtlich festgestellten Forderungen nach den Bestimmungen über die einfache Bürgschaft, sofern die Forderung ihm gegenüber spätestens vier Monate nach Vollendung der Arbeit schriftlich unter Hinweis auf die gesetzliche Bürgschaft geltend gemacht worden war.			

**Geltendes Recht****Bundesrat****Nationalrat****Kommission des Ständerates**

<sup>5</sup> Ist strittig, ob es sich um ein Grundstück im Verwaltungsvermögen handelt, so kann der Handwerker oder Unternehmer bis spätestens vier Monate nach der Vollendung seiner Arbeit eine vorläufige Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch verlangen.

<sup>6</sup> Steht aufgrund eines Urteils fest, dass das Grundstück zum Verwaltungsvermögen gehört, so ist die vorläufige Eintragung des Pfandrechts zu löschen. An seine Stelle tritt die gesetzliche Bürgschaft, sofern die Voraussetzungen nach Absatz 4 erfüllt sind. Die Frist gilt mit der vorläufigen Eintragung des Pfandrechts als gewahrt.

**III**

<sup>1</sup> Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

<sup>2</sup> Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.