



Ablauf der Referendumsfrist: 19. April 2025 (1. Arbeitstag: 22. April 2025)

Obligationenrecht (Baumängel)

Änderung vom 20. Dezember 2024

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom 19. Oktober 2022¹,
beschliesst:*

I

Das Obligationenrecht² wird wie folgt geändert:

Art. 201 Abs. 4

⁴ 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. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam.

Art. 219 Randtitel und Abs. 3

D. Gewährleistung
I. Für das Mass

³ *Aufgehoben*

Art. 219a

II. Mängelrüge,
unentgeltliche
Verbesserung
und Verjährung

¹ Die Frist für die Mängelrüge beträgt beim Grundstückskauf 60 Tage. Mängel, die bei der übungsgemässen Untersuchung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung anzuzeigen. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam.

¹ BBl 2022 2743

² SR 220

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

³ Die Ansprüche des Käufers wegen Mängeln des Grundstücks verjähren mit Ablauf von fünf Jahren nach dem Erwerb des Eigentums. Die Verjährungsfrist kann nicht zu Lasten des Käufers abgeändert werden.

Art. 367 Abs. 1^{bis}

^{1bis} Die Frist für die Mängelrüge beträgt bei einem unbeweglichen Werk 60 Tage. Die Vereinbarung einer kürzeren Frist ist unwirksam. Dasselbe gilt für die folgenden Mängel eines Werks, die die Mangelhaftigkeit eines unbeweglichen Werks verursacht haben:

- a. 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.

Art. 368 Abs. 2 zweiter Satz, 2^{bis} und 3

² ... Im Falle der unentgeltlichen Verbesserung gilt Artikel 366 Absatz 2 sinngemäss.

^{2bis} Eine zum Voraus getroffene Verabredung, wonach der Anspruch auf unentgeltliche Verbesserung eingeschränkt oder ausgeschlossen wird, ist ungültig, wenn der Mangel eine Baute betrifft.

³ *Betrifft nur den französischen Text.*

Art. 370 Abs. 4

⁴ Mängel eines unbeweglichen Werks, die bei der Abnahme und ordnungsmässigen Prüfung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung anzuzeigen. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam. Dasselbe gilt für die folgenden Mängel eines Werks, die die Mangelhaftigkeit eines unbeweglichen Werks verursacht haben:

- a. 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.

Art. 371 Abs. 3

³ Die Verjährungsfrist von fünf Jahren kann nicht zu Lasten des Bestellers abgeändert werden. Im Übrigen kommen die Regeln für die Verjährung der entsprechenden Ansprüche des Käufers sinngemäss zur Anwendung.

II

Das Zivilgesetzbuch³ wird wie folgt geändert:

Art. 839 Abs. 3

³ Sie darf nur erfolgen, wenn die Pfandsomme 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.

III

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

Nationalrat, 20. Dezember 2024

Die Präsidentin: Maja Riniker
Der Sekretär: Pierre-Hervé Freléchoz

Ständerat, 20. Dezember 2024

Der Präsident: Andrea Caroni
Die Sekretärin: Martina Buol

Datum der Veröffentlichung: 9. Januar 2025

Ablauf der Referendumsfrist: 19. April 2025

