



CH-6061 Sarnen, Postfach 1561, SJD

**Per E-Mail an:**

Eidgenössisches Justiz-  
und Polizeidepartement EJPD  
CH-3003 Bern

zz@bj.admin.ch

Referenz/Aktenzeichen: 2020-0474  
Unser Zeichen: fu

Sarnen, 26. November 2020

**Vernehmlassung zur Revision des Obligationenrechts (Baumängel);  
Stellungnahme.**

Sehr geehrte Frau Bundesrätin,  
Sehr geehrte Damen und Herren

*geschätzte Karin*

Wir danken Ihnen für die Einladung zur Vernehmlassung der Revision des Obligationenrechts (Baumängel). Die vorgeschlagenen Änderungen begrüssen wir und haben keine weiteren Bemerkungen.

**Weiterer Revisionsbedarf beim Bauhandwerkerpfandrecht**

Das Postulat 19.4638 Caroni "Ausgewogeneres Bauhandwerkerpfandrecht" beauftragt den Bundesrat darzulegen, wie das Bauhandwerkerpfandrecht angepasst werden könnte, um das Verhältnis zwischen Bauherren und Subunternehmer ausgewogener zu regeln. Sie haben uns in diesem Zusammenhang gebeten, zu folgenden Fragen Stellung zu nehmen:

- *Subunternehmer haben einen eigenen Anspruch auf Pfanderrichtung, unabhängig von demjenigen eines Hauptunternehmers. Dieser Anspruch der Subunternehmer besteht selbst dann, wenn der Bauherr den Hauptunternehmer bereits bezahlt hat. Für den Bauherrn ergibt sich dadurch unter Umständen ein Doppelbezahlungsrisiko. Wie könnte das Bauhandwerkerpfandrecht angepasst werden, um das Verhältnis zwischen Bauherrn und Subunternehmer ausgewogener zu regeln?*

Grundsätzlich begrüssen wir Ihre Überlegungen, die Stellung des Bauherrn beim Bauhandwerkerpfandrecht zu stärken.

Das Verhältnis zwischen Bauherrn und Subunternehmer könnte beispielsweise ausgewogener geregelt werden, indem die Errichtungsvoraussetzungen des Bauhandwerkerpfandrechts ergänzt werden. Das Gesetz könnte vorsehen, dass die Subunternehmer nachweisen müssen, dass sie sich nicht über den Generalunternehmer absichern können. Zudem könnte vorgesehen werden, dass der Bauherr die Pfanderrichtung abwenden kann, wenn er nachweist, dass er die Leistungen der Subunternehmer bereits über den Generalunternehmer bezahlt hat.

- *Sollte das Pfandrecht nur für Leistungen greifen, die vom Subunternehmer erbracht wurden, nachdem der Bauherr vom Subunternehmer Kenntnis hatte oder haben konnte?*

Eine solche Regelung ist zu begrüßen. Sie würde dazu führen, dass sich der Bauherr eine Übersicht darüber verschaffen könnte, wer an seinem Grundstück ein Bauhandwerkerpfandrecht errichten darf. Das Doppelbezahlungsrisiko wird dadurch jedoch nicht verringert.

- *Sehen Sie in diesem Bereich gesetzgeberischen Handlungsbedarf?*

Wir sehen im Bereich des Bauhandwerkerpfandrechts gesetzgeberischen Handlungsbedarf. Die aktuelle gesetzliche Regelung benachteiligt die Bauherren. Sie kann unter Umständen dazu führen, dass der Bauherr die Leistungen der Subunternehmer vergüten muss, obwohl er dies schon über den Generalunternehmer gemacht hat. Kann er das nicht, könnte es zur Verwertung seines Grundstücks kommen.

Wir danken für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse  
  
Christoph Amstad  
Regierungsrat

Kopie an:

- Kantonale Mitglieder der Bundesversammlung
- Bau- und Raumentwicklungsdepartement
- Amt für Justiz
- Staatskanzlei