

Auch bei Renovation und Erneuerung : Achtung Verjährung!

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **60 (1985)**

Heft 3

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105363>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Auch bei Renovation und Erneuerung: Achtung Verjährung!

Wenn auch der Mut der Genossenschaften, neu zu bauen, eher nachgelassen hat, so wird doch der Erhaltung und der Erneuerung bestehender Bauten die grösste Beachtung geschenkt.

Treten bei der Erneuerung einer Baute Mängel auf, so ist Vorsicht am Platze, wie nachstehendes Beispiel zeigen soll:

Eine an die Autobahn grenzende Genossenschaft in Basel musste ihre Fassaden erneuern. Genossenschaft und Malermeister waren sich der Gefahr (Abgase usw.) bewusst, und der Maler zog sogar vor Ausführung der Arbeiten den Chemiker des Farbfabrikanten bei. Schon kurz nach Beendigung der Arbeiten, November 1981, stellten die Genossenschaften und der Maler an den Fassaden weisse Flecken fest. Auf Anraten des Farblieferanten wurde bis Sommer 1982 zugewartet. Bei einem Augenschein Oktober 1982 wurde das Auftreten der Flecken auf einen Produktfehler zurückgeführt. Die Garantieversicherung des Malers veranlasste eine Expertise. November 1982 hatte der Farblieferant selber festgehalten, dass «die Farbe und die Pigmente durch die starke Belastung von der angrenzenden Autobahn chemisch angegriffen sind». Zum gleichen Resultat kam der Experte und vertrat die Auffassung, für die Mängel sei der Farbersteller verantwortlich.

Hierauf teilte die Versicherung Ende Juni 1983 dem Maler mit Kopie an die Genossenschaft mit, er sei für die Mängel nicht verantwortlich und demgemäss die Versicherung zu keinerlei Garantiezahlungen verpflichtet.

Die Genossenschaft zog einen Anwalt bei, der die Versicherung darauf aufmerksam machte, dass der Maler, der die Lieferung der Farben übernommen hatte, gemäss Gesetz auch für deren Güte haftet. Oktober 1983 war sich die Versicherung plötzlich «durchaus bewusst, dass der Versicherungsnehmer primär für die ausgeführte Arbeit und die verwendeten Materialien hafte». Sie versprach, das weitere Vorgehen mit dem Maler zu besprechen, insbesondere betreffend Regress gegen den Farblieferanten. Im November 1983 erklärte der Maler, die Fassade würde gemacht werden, bat aber um Aufschub bis Frühjahr 1984, um mit dem Farblieferanten ins reine zu kommen. Als die Genossenschaft ihn Ende Mai 1981 ersuchte, die Fassade in Ordnung zu bringen, liess der Maler durch seinen Anwalt erklären, er habe die Ausführungen der Garantie-

arbeiten abgelehnt und die Gewährleistungsansprüche der Genossenschaft seien verjährt. Der Maler stützt sich auf ein Urteil des Bundesgerichts vom 20. September 1967, in welchem die Instandstellung einer Fassade eines Hauses nicht als «unbewegliche Baute» betrachtet wird.

Bei einem gewöhnlichen Werk verjähren die Ansprüche innert Jahresfrist, bei unbeweglichen Bauten hingegen bei geheimen Mängeln erst nach 5 Jahren. In vorliegendem Fall waren die Ansprüche gemäss Bundesgericht also bereits November 1982 verjährt. Das Zürcher Obergericht hatte die Verjährungseinrede verworfen, das Bundesgericht sie aber bejaht, da nicht in jeder Arbeit an einem unbeweglichen Bauwerk ohne weiteres eine «unbewegliche» Baute gesehen werden könne. Es hänge von den Umständen des einzelnen Falles ab, ob eine werkvertragliche Leistung, die dem Umbau oder Unterhalt einer unbeweglichen Baute dient, selber als solche dienen kann. Mit diesem Urteil ist der Rechtsunsicherheit Tür und Tor geöffnet. Dieser Entscheid ist denn auch in der Rechtslehre scharf angegriffen worden.

Die Genossenschaft hat trotzdem keinen Prozess riskiert, weil das Basler Zivilgericht in einem Urteil vom 21. April

1971, dem Bundesgericht folgend, alle Einwände gegen die kurze Verjährung ablehnte. Das Zivilgericht warf praktisch dem Auftraggeber vor, «wenn die Klagepartei keines der vom Gesetz (Art. 135 OR) vorgesehenen Mittel zur Unterbrechung der Verjährung ergriffen hat, so hat sie sich dies selbst zuzuschreiben und kann die Folgen dieser Unterlassung nicht auf den Beklagten abwälzen. Jedenfalls durfte sie sich nach Treu und Glauben nicht darauf verlassen, der Beklagte werde nach der Durchführung des Expertenverfahrens auf die Einrede der Verjährung verzichten».

OR 135 sieht vor, dass die Verjährung unterbrochen wird durch Schuldanerkennung, Betreibung oder Klage. Der Maler hatte die Schuld nicht anerkannt. Eine Betreibung war nicht eingeleitet worden, und die Klage kam zu spät.

Zu beachten ist insbesondere, dass die Durchführung einer Expertise die Verjährung nicht unterbricht.

Aus obigem Fall ist folgende Lehre zu ziehen: Treten bei Renovationen Mängel auf, so ist vom Handwerker sofort eine Verjährungsverzichtserklärung zu verlangen. Verweigert der Handwerker eine solche Erklärung, muss Betreibung gegen ihn eingeleitet werden.

**Energie sparen ist
aktiver Umweltschutz**

**So hat z. B. der neue Duo-
mat-Brenner von ELCO
im 1983 über 1 Million
Liter Heizoel eingespart!
Verlangen Sie Unter-
lagen!**

ELCO

Mit schriftlicher

Brennwert-Garantie!

**ELCO ENERGIESYSTEME AG
Thurgauerstrasse 23, 8050 Zürich
Telefon 01/312 40 00**