

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **97 (2022)**

Heft 8: **Renovation : Energie**

PDF erstellt am: **27.06.2024**

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.

Verjährungsfristen

Forderungen verjähren teilweise schnell. Bei Versicherungssachen gilt für Verträge, die vor 2022 abgeschlossen wurden, noch die Frist von zwei Jahren. Das betrifft auch Baumängel.



Thomas Elmiger, lic. iur.
Rechtsanwalt

Kontakt:
thomas.elmiger@
wbg-schweiz.ch

Die Verjährung im Privatrecht ist ein Vorgang, der die rechtliche Befugnis, von einem Schuldner eine Forderung zu verlangen, betrifft. Mit dem Eintritt der Verjährung erlischt die Forderung nicht, vielmehr geht die Herrschaft über die Durchsetzbarkeit in andere Hände über. Das Gesetz geht davon aus, dass Forderungen vergänglich sind und insbesondere auch, dass sie sich mit Zeitablauf immer schlechter beweisen lassen, weshalb das Institut der Verjährung erschaffen wurde. Der Gläubiger einer Forderung kann bei Geltendmachung der Verjährung gegen den Willen des Schuldners diese nicht mehr erfolgreich einklagen. Die Tatsache der eingetretenen Verjährung kann zudem nicht von Amtes wegen berücksichtigt werden, sondern nur auf Einrede des Schuldners hin.

Unterschiedliche Fristen

Die Verjährung beginnt mit der Fälligkeit der Forderung¹, und zwar unabhängig davon, ob der Gläubiger von der Existenz seiner Forderung weiss. Eine Forderung ist fällig, wenn der Gläubiger die Erfüllung verlangen kann. Wird nichts speziell vereinbart, kann sie sofort verlangt werden.² Je nach Natur der Forderung sind im Gesetz unterschiedliche Verjährungsfristen vorgesehen. Als Grundregel gilt, dass mit

Ablauf von zehn Jahren alle Forderungen verjähren, für die das Bundeszivilrecht nicht etwas anderes bestimmt.³ Nur fünf Jahre beträgt die Frist zum Beispiel für Forderungen aus der Deckung des Lebensbedarfs.⁴ Ausserhalb des OR sind weitere Verjährungsfristen in Spezialgesetzen festgelegt. Manche sind sehr kurz. Das gilt zum Beispiel bei Versicherungssachen. Die Verjährungsfrist betrug bis zum 1. Januar 2022 nach Art. 46 VVG zwei Jahre. Danach trat die neue fünfjährige Verjährungsfrist in Kraft. Aufgrund der Übergangsbestimmungen zum VVG gilt die zweijährige Verjährungsfrist noch bei den meisten Verträgen bis auf weiteres, da die neuen Bestimmungen des VVG nur für Verträge gelten, die ab Januar 2022 abgeschlossen oder angepasst werden.

Diese Frist ist insbesondere bei Baumängeln oder -schäden, die eine Expertise zur Ursachenermittlung erfordern, sehr kurz. Ist etwa eine Gebäudehülle undicht, muss ein Spezialist mit der zeitintensiven Leckortung beauftragt werden. Ist die Verjährung eingetreten, kann eine Versicherung die Leistung verweigern. Es ist deshalb angezeigt, vorbeugend verjährungshemmende oder -unterbrechende Massnahmen rechtzeitig in die Wege zu leiten.

Abwendung der Verjährung

Schuldner und Gläubiger können die Verjährung unterbrechen. Ein Schuldner unterbricht die Verjährung durch Anerkennung der Forderung, namentlich durch Zins- und Abschlagszahlungen.⁵ Der Gläubiger unterbricht die Verjährung durch Schuldbetreibung, Klage oder Einrede vor Gericht sowie durch Eingabe im

Konkurs und Ladung zu einem amtlichen Sühneversuch.⁶ Mit der Unterbrechung beginnt die Verjährung von neuem. Ausserdem steht beiden Parteien offen, einen Verzicht auf die Einrede der Verjährung zu vereinbaren. Der Schuldner kann ab Beginn der Verjährung jeweils für höchstens zehn Jahre auf die Erhebung der Verjährungseinrede verzichten, was schriftlich erfolgen muss.⁷ Der Gläubiger kann den Schuldner um einen Verzicht ersuchen oder – falls der Schuldner sich weigert, einen solchen zu unterschreiben – mittels Vornahme von prozessualen Handlungen die Verjährungsfrist unterbrechen.

Fazit

Die Verjährungsfrist bei Forderungen in Versicherungssachen ist trotz der Gesetzesänderung sehr kurz bemessen, da die altrechtliche zweijährige Frist in vielen Fällen weiter gültig ist. Vor allem bei Baumängeln sollte man die Verjährung prüfen und alle Handlungsoptionen durchdenken. Bei Bausachen ist eine genaue Überprüfung der Verjährung von Ansprüchen nicht nur gegenüber Bauunternehmern, sondern auch gegenüber Versicherungen angezeigt. Verjährungsverzichte geben den Parteien einen gewissen Spielraum, den Zeitpunkt der Verjährung rechtsgeschäftlich hinauszuschieben. ■

1 Art. 130 Abs. 1 OR.

2 Art. 75 OR.

3 Art. 127 OR.

4 Art. 128.

5 Art. Art. 135 Ziff. 1 OR.

6 Art. 135 Ziff. 2 OR.

7 Art. 141 Abs. 1 und 1bis OR

Anzeige

IEF

Mehr Informationen



Mediative Weiterbildungen

Mediation wird als berufliche und persönliche Kompetenz immer wichtiger – gerade für Tätigkeiten in Wohngenossenschaften und Immobilienverwaltungen.
Die modularen Weiterbildungen am IEF finden in einem interdisziplinären Rahmen im Herzen von Zürich statt – mit viel Praxisbezug und Trainingsmöglichkeiten.

IEF Institut für systemische Entwicklung und Fortbildung
Schulhausstrasse 64, 8002 Zürich, Tel. 044 362 84 84, ief@ief-zh.ch, www.ief-zh.ch

Mediative
Kompetenzen
machen
den Unterschied.

Agenda

| November | | | | |
|-------------|---|---------------------|--|--|
| 10.- | Hausbau + Energie Messe | | Bern, | www.bautrends.ch |
| 13. | gleichzeitige Durchführung der Energy Future Days | | Bernexpo | www.energie-cluster.ch |
| 15. | WBG Zürich Fach austausch Gesellschaft und Soziales | 15-18 Uhr | Zürich, Zollstrasse 121 | www.wbg-zh.ch |
| 16. | Energie-Treff SG Gebäudeerneuerung – lernen aus Forschung und Praxis | 17-19 Uhr | St. Gallen, Grünbergstrasse 7, Lokremise | www.energieagentur-sg.ch/ energetreff |
| 17. | Schweizer Wohntage BWO Fachtagung des BWO: «Wege zu inklusiven Gemeinden und Quartieren» | 9.45– 16.30 Uhr | Bern, Eventfabrik | www.bwo.admin.ch |
| 24. | Cassi Infoabend zum Thema Baurecht | 16– 18.30 Uhr | Bellinzona, Auditorium BancaStato | www.cassi.ch |
| 24. | Generationenverbindende Wohnungsbau Inputveranstaltung von Spielraum und Stiftung Hoppla | 19–21 Uhr | Bern, Progr/ online via Zoom | www.spielraum.ch |
| 29. | WBG Schweiz Delegiertenversammlung | 14.15– 17 Uhr | Bern, Hotel Bern | www.wbg-schweiz.ch |
| 29. | Tageskurs ZEV Kurs des Energie-Clusters: «Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)» | 8.30– 17 Uhr | Olten, Hotel Arte | www.energie-cluster.ch |
| Dezember | | | | |
| 2. | WBG Zürich 11. Fachtagung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zum Thema «Ersatzneubau» | 13.15– 17.30 Uhr | Zürich, Hochhaus Werd | www.wbg-zh.ch |
| Januar 2023 | | | | |
| 31. | WBG Winterthur Präsidentinnen- und Präsidententreffen | 17 Uhr | Winterthur, Casinotheater | www.wbg-winterthur.ch |
| April 2023 | | | | |
| 18. | WBG Winterthur Generalversammlung | 18.30 Uhr | Winterthur, Casinotheater | www.wbg-winterthur.ch |

Impressum

97. Jahrgang, erscheint monatlich
ISSN 1661-948X
www.zeitschrift-wohnen.ch

Herausgeber

Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Präsidentin: Eva Herzog
Direktor: Urs Hauser
www.wbg-schweiz.ch

Verantwortliche Redaktion

Liza Papazoglou (liza.papazoglou@wbg-schweiz.ch)
Patrizia Legnini (patrizia.legnini@wbg-schweiz.ch)
Mitarbeiter an dieser Ausgabe: Esther Banz, Daniel Büchel, Remo Bürgi, Thomas Elmiger, Urs Hauser, Daniel Krucker

Verlagsleitung

Daniel Krucker (daniel.krucker@wbg-schweiz.ch)

Postadresse/Telefon

Bucheggstrasse 109, Postfach, 8042 Zürich
Telefon Redaktion 044 360 26 52
Telefon Verlag 044 360 26 60
Telefon Sekretariat/Aboverwaltung
044 360 28 40, Fax 044 360 28 41

Produktion, Druck, Spedition

Stämpfli AG, www.staempfli.com

Inserate

Fachmedien, Zürichsee Werbe AG,
Claudio Moffa
Laubisrütistrasse 44, 8712 Stäfa
Telefon 044 928 56 31, claudio.moffa@fachmedien.ch

Insertionsschluss

siehe www.zeitschrift-wohnen.ch | Mediadaten

Auflage

10 236 verkaufte Exemplare (WEMF-beglaubigt)

Preise

Einzelnummer CHF 6.–
Jahresabo Mitglieder CHF 53.–
E-Paper-Jahresabo Mitglieder CHF 47.–
Jahresabo Nichtmitglieder CHF 56.–
E-Paper-Jahresabo Nichtmitglieder CHF 50.–

Partner in Deutschland

Die Wohnungswirtschaft, D-22415 Hamburg

Partner in Österreich

wohnen Plus, A-1070 Wien

Vorschau: Wohnen im Dezember

Die nächste Ausgabe mit dem Schwerpunktthema «Neubau» erscheint am 15. Dezember. Inserateschluss ist am 17. November.



Die Themen:
– Vorteile des digitalen Studienauftrags
– Generationenhaus in Langnau (BE)
– Verdichtetes Bauen im Glasi-Quartier in Bülach