

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 60 (1985)

Heft: 3

Artikel: Auch bei Renovation und Erneuerung : Achtung Verjährung!

Autor: [s.n.]

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

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 25.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

*Dr. Peter F. Kugler, Advokat und Notar,
Präsident des Schiedsgerichts
des Bundes Nordwestschweizerischer
Wohngenossenschaften*

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 (Abgasse 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 Produktesehler 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 haftet». 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 Mängel 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 Expertisenverfahrens 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 Unterlagen!**

ELCO

Mit schriftlicher
Brennwert-Garantie!

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