

Verjährung von Gewährleistungsansprüchen bei Liegenschaften

«Ich habe vor fast fünf Jahren ein neues Einfamilienhaus bezogen. Ich musste vorgestern feststellen, dass mehrere Schranktüren in meiner Küche herausgeflogen sind, weil die Scharniere jeweils abgebrochen sind. Ich habe die Mängel dem zuständigen Küchenbauer umgehend mitgeteilt. Er weigert sich, die Mängel unentgeltlich zu beheben.»

Bei den Gewährleistungsrechten stellt sich zuerst die Frage, ob rechtsgültig die SIA-Normen vereinbart wurden. Falls nicht, gelangen die Normen im Obligationenrecht mit Vorbehalt abweichender Vertragsbestimmungen zur Anwendung. Hinsichtlich der Verjährung besteht insofern Übereinstimmung zwischen den SIA-Normen und den Regeln im Obligationenrecht, als die Gewährleistungsrechte fünf Jahre nach Abnahme (SIA) resp. Ablieferung (OR) des Hauses verjähren. Eine längere Verjährungsfrist besteht nur dann, wenn Ihnen der Unternehmer absichtlich (arglistig) den Mangel verschwiegen hat.

In Ihrem Falle verjähren Ihre Ansprüche fünf Jahre nach Abnahme Ihres Hauses. Wenn Sie Ihre Ansprüche gegen den Küchenbauer geltend machen wollen, müssen Sie die Verjährung vor Ablauf der fünf Jahre unterbrechen. Der Eintritt der Verjährung würde nämlich bedeuten, dass Sie – unabhängig von der rechtzeitigen Mängelrüge – Ihre Ansprüche nicht mehr geltend machen können. Die Verjährung können

Sie auf unterschiedliche Art unterbrechen: Sie können eine Klage resp. ein Schlichtungsgesuch gegen den Küchenbauer einreichen, Sie können ihn betreiben lassen oder er unterzeichnet einen Verjährungseinredeverzicht oder er anerkennt einen Anspruch von Ihnen schriftlich. Weder Mängelrüge noch Rechnungsstellung oder Mahnung können also die Verjährung unterbrechen. Eine Betreibung ist in Ihrem Falle schwierig, da Sie dabei den genauen Schadensersatzanspruch beziffern müssten. Zudem besteht allenfalls vertraglich ein Recht des Unternehmers auf Nachbesserung, weswegen eine Betreibung bei Gewährleistungsansprüchen nicht zu empfehlen ist. Ich empfehle Ihnen, vom Küchenbauer vor Eintritt der Verjährung ein schriftliches Dokument unterzeichnen zu lassen, worin er auf die Einrede der Verjährung Ihrer Ansprüche aus dem Gewährleistungsrecht verzichtet. Meistens wird der Verjährungseinredeverzicht auf ein Jahr befristet. Falls sich der Küchenbauer weigert, einen Verjährungseinredeverzicht zu

unterzeichnen, müssen Sie gegen ihn Klage resp. ein Schlichtungsgesuch einreichen und darin Ihre Gewährleistungsrechte geltend machen (z.B. Nachbesserung, Preisminderung und/oder Schadensersatz).



**Dr. Martin E. Looser,
Rechtsanwalt und Notar**

**Küng Rechtsanwälte &
Notare AG, Gossau SG**

www.kuenglaw-sg.ch

18. September 2020
Dr. Martin E. Looser

KÜNG
Rechtsanwälte & Notare