

## Verjährung von Gewährleistungsansprüchen beim Haus

**Mein Ehemann und ich haben vor knapp 5 Jahren ein neues Einfamilienhaus bezogen. Wir mussten gestern feststellen, dass sich in unserer Küche die Scharniere der Schränke gelöst haben und wir nun die Schränke nicht mehr richtig schliessen können. Wir haben den Mangel dem zuständigen Küchenbauer umgehend mitgeteilt. Er hat uns darauf geantwortet, dass er im März zu uns komme, um sich die Sache anzuschauen. Ende Februar 2019 sind seit der Abnahme unserer Einfamilienhauses 5 Jahre vergangen. Stellt dies ein Problem dar?**

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 aber insofern Übereinstimmung zwischen den SIA-Normen und den Regeln im Obligationenrecht, dass die Gewährleistungsrechte fünf Jahre nach Abnahme (SIA) resp. Ablieferung (OR) des unbeweglichen Werkes (z.B. ein Haus) verjähren. Eine längere Verjährungsfrist besteht nur dann, wenn Ihnen der Unternehmer absichtlich (arglistig) den Mangel verschwiegen hat, wovon in Ihrem – wie auch in den meisten anderen Fällen – nicht auszugehen ist.

In Ihrem Falle verjähren Ihre Ansprüche Ende Februar 2019 und deswegen nützt es Ihnen nichts, wenn der Küchenbauer im März 2019 zu Ihnen kommt. Wenn Sie Ihre Ansprüche gegen den Küchenbauer geltend machen wollen, müssen Sie die Verjährung 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 anerkennt einen Anspruch von Ihnen schriftlich. Weder Mängelrüge noch Rechnungsstellung oder Mahnung können also die Verjährung unterbrechen. Eine Betreibung in Ihrem Falle ist 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. Am einfachsten ist, wenn der Küchenbauer einen Verjährungseinredeverzicht unterzeichnet. In diesem schriftlichen Dokument verpflichtet sich der Küchenbauer, auf die Einrede der Verjährung Ihrer Ansprüche aus dem Gewährleistungs-

recht zu verzichten. Meistens wird der Verjährungseinredeverzicht auf ein Jahr befristet, d.h., Sie könnten bis Ende Februar 2020 gegen ihn vorgehen. 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**

[www.kuenglaw-sg.ch](http://www.kuenglaw-sg.ch)

18. Februar 2019

**KÜNG**

Rechtsanwälte & Notare