



Verjährungsunterbrechung, besonders bei Stockwerkeigentum

Eine Bauherrschaft kann aus verschiedenen Gründen ihre Mängelrechte aus einem Werkvertrag verlieren. Sie kann sich aber gegen einen solchen Verlust mit den richtigen Massnahmen im richtigen Moment auch wappnen.

Ein Verlust der Mängelrechte tritt beispielsweise dann ein, wenn die Mängel nicht mit der erforderlichen Klarheit und nicht innerhalb der Rügefrist moniert werden: Je nach Vertrag ist eine Rüge sofort nach Entdeckung des Mangels oder doch innerhalb einer gesetzten Frist (z. B. seit Werkvollendung) zu erheben. Auch bei rechtzeitig erhobener Rüge läuft die Verjährungsfrist weiter, nach deren Ablauf die Mängelrechte erlöschen. Die Verjährungsfrist ist durch Gesetz oder Vertrag bestimmt, bei Bauwerken beträgt sie in der Regel fünf Jahre. Über einen drohenden Ablauf der Verjährungsfrist kann man sich zwar verständigen, mit Vorteil ausdrücklich und schriftlich: Durch die Vereinbarung, dass der Unternehmer während einer bestimmten Dauer darauf verzichtet, die eingetretene Verjährung einredeweise geltend zu machen. Regelmässig wird in diesen Fällen der Vorbehalt angebracht, dass der Verzicht nicht gelte, soweit die Verjährung in diesem Zeitpunkt bereits eingetreten sei.

Von Beteiligten, die mit dem Bauen und den damit zusammenhängenden Abläufen nicht so vertraut sind, wird aber nicht immer verstanden, dass auch ein noch so reger Austausch von Korrespondenz (selbst per Einschreiben) und ein noch so intensives Hin und Her auf der Baustelle nicht vor dem Untergang der Mängelrechte durch Verjährung schützt. Kommt über den Fristenlauf eine Verständigung oder gar eine Schuldanererkennung nicht noch innert Frist zustande, wird die Verjährung vielmehr ausschliesslich mit den im Gesetz vorgegebenen Massnahmen unterbrochen – vereinfacht gesagt: nur mit der Einleitung prozessu-

aler Schritte (Art. 135 Abs. 2 OR). Dazu gehörte auch die Betreibung, mit der die Verjährung einer Geldforderung unterbrochen würde. In der Tat gibt das Werkvertragsrecht der Bauherrschaft ausser dem Nachbesserungsrecht den Anspruch, bei Mängeln Minderwert oder Schadenersatz geltend zu machen. Auf dem Bau kommt indes regelmässig die SIA-Norm 118 zur Anwendung, die dem Unternehmer das Vorrecht der Nachbesserung einräumt: Die Bauherrschaft kann nicht wählen. Eine Nachbesserung ist jedoch keine Geldleistung, und deshalb reicht in diesen Fällen zur Unterbrechung der Verjährung eine Schuldbetreibung nicht aus, auch wenn man als Betrag die Nachbesserungskosten einsetzen wollte.

Es bleibt also für eine wirksame Verjährungsunterbrechung die Klageeinleitung, in den meisten Kantonen ein Sühnbegehren an die Friedensrichterin oder den Friedensrichter. Dieses Verfahren verdient aus einem weiteren Grund den Vorzug gegenüber der Schuldbetreibung: Es belastet das weitere Verhandlungsgeschehen nicht mit einem Betreibungsregister-Eintrag des Unternehmers, von dem man in der Regel noch einwandfreie Nachbesserungsarbeiten erwartet.

Ist die Zeit knapp und ausgereizt, beruhigt die gefestigte Rechtspraxis, wonach die Verjährung nicht erst mit der Sühnverhandlung selbst, sondern bereits mit dem Sühnesuch wirksam unterbrochen wird (entscheidend ist das Datum des Poststempels). Das Sühnbegehren ist genau zu formulieren: Es muss für den Unternehmer klar sein, welche Mängel nachzubessern sind. Nur so, aber auch nur bezogen auf die so kenntlich gemachten Mängel kommt die Unterbrechungswirkung zustande.

Ist mit dem Sühnbegehren die Verjährung einmal unterbrochen, bleibt es dabei: Weder ist erforderlich, dass das Sühnverfahren auch tatsächlich durchgeführt wird – das Begehren kann vorher zurückgezogen werden –, noch muss dem Sühnverfahren die Klage beim Gericht folgen. Mit der Unterbrechung beginnt vielmehr die Verjährung neu zu laufen, auch der Klageanspruch ist nicht untergegangen: Innerhalb der neuen Frist kann

mit einem neuerlichen Sühnbegehren eine allenfalls nötige Klage auch später noch erhoben werden.

Die im Titel angesprochene Besonderheit bei Stockwerkeigentum betrifft die immer heikle Frage, ob ein Nachbesserungsanspruch der Stockwerkeigentumsgemeinschaft oder aber den einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern zusteht: Solange und soweit das Sühnbegehren auf die Verjährungsunterbrechung zielt, braucht diese Frage – was vor allem unter Zeitnot hilfreich ist – nicht geklärt zu werden: Die Rechtspraxis lässt bei einem Sühnbegehren der Gemeinschaft die Unterbrechungswirkung auch zugunsten der einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer eintreten, sofern für das schuldenrische Unternehmen erkennbar ist, um welche Forderung es geht und wer sie anspricht. Vor allem bei grossen Gemeinschaften wird man deshalb das Sühnbegehren für die Stockwerkeigentumsgemeinschaft stellen können, gleichzeitig aber im Begehren alle betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer genau bezeichnen. In diesen und allen Fällen, bei denen viel auf dem Spiel steht, empfiehlt sich jedoch trotz der hier skizzierten Grundsätze ein fundiert und sorgfältig formuliertes Sühnbegehren.

Dominik Bachmann

Zum Autor

Aufmerksame Leserinnen und Leser haben gemerkt, dass der Verfasser dieses Beitrags unseren langjährigen Autor Thomas Heiniger abgelöst hat. Nach Ablauf der sprichwörtlichen hundert Tage ist es angebracht, ihn hier kurz vorzustellen: Dominik Bachmann studierte zuerst Germanistik und Geschichte an der Universität Basel (Lizentiat 1979), danach Jurisprudenz an der Universität Zürich. 1986 erlangte der heute 52-Jährige das St. Galler Anwaltspatent, und 1993 promovierte er, wiederum an der Universität Zürich, mit einer Dissertation über die Baurechtsdienstbarkeit. Von 1990 bis 2001 war er Jurist in der Rechtsabteilung des Hochbaudepartements der Stadt Zürich, dabei unter anderem mehrere Jahre Sekretär des Baukollegiums und der städtischen Denkmalpflege-

kommission. Seit 2001 arbeitet er als selbständiger Rechtsanwalt in Zürich, fast ausschliesslich im Gebiet des privaten und des öffentlichen Baurechts (www.schaub-bachmann.ch).

Dominik Bachmann engagiert sich auch ausserhalb seiner beruflichen Tätigkeit für die Belange der Architektur: Von 2002–2004 war er Präsident der Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich, und seit 2006 ist er Präsident des Stiftungsrats der Stiftung Patumbah Zürich, die sich für den Erhalt und eine sinnvolle Nutzung der gründerzeitlichen Villa Patumbah einsetzt. Besonders freut uns sein Mitwirken im ProKongresshaus-Komitee, das sich – wie auch unsere Zeitschrift – zusammen mit zahlreichen Bürgerinnen und Bürgern für die Erhaltung des für die Schweiz architektonisch und kulturhistorisch bedeutsamen Kongresshauses Zürich engagiert. Dass ihn auch die zeitgenössische Architektur interessiert, belegt u. a. seine Mitgliedschaft beim Architektur Forum Zürich. Wir sind froh, mit Dominik Bachmann einen kompetenten und vielseitig interessierten Autor gewonnen zu haben, und danken ihm für seine aufschlussreichen Texte.

Nott Caviezel