dRSK

Kommentar zu: Urteil: 4A_611/2024 vom 23. April 2025
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

De | Fr | It |

Verjährung von Gewährleistungsansprüchen aus Primärmängeln

Durch die Behebung eines Sekundärmangels wird ein unbekannter Primärmangel nicht anerkannt, weshalb die Verjährungsfrist nicht unterbrochen wird.

Autor / Autorin

Lisa Mrose, Dario Galli, Markus Vischer
walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner
brunner.arbitration

In seinem Urteil 4A_611/2024 vom 23. April 2025 entschied das Bundesgericht, dass die innerhalb der Verjährungsfrist behobenen Sekundärmängel (Risse in der Wand und Feuchtigkeitsschäden) die Verjährungsfrist des bis anhin unbekannten Primärmangels (mangelhafte Konstruktion der Fassade) nicht unterbrechen. Zwar hatten die Sekundärmängel ihren Ursprung im Primärmangel, diese wären jedoch ohne das Hinzutreten weiterer Umstände nicht entstanden. Folglich habe der Verkäufer durch die Behebung eines Folgeschadens den zugrundeliegenden Primärmangel nicht anerkannt, weshalb dessen separat anwendbare Verjährungsfrist weiterlief.

Sachverhalt

[1] G.C (nachfolgend: Verkäufer) erstellte 2009 ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen im Stockwerkeigentum. Davon verkaufte er sieben Einheiten, je eine an A und B (Käufer und Beschwerdeführer, nachfolgend: Käufer). In den Kaufverträgen leistete der Verkäufer den Käufern u.a. «Garantie für die Verwendung einwandfreier Materialien sowie für fachgerechte Arbeit entsprechend den SIA-Normen 118» (Sachverhalt Teil A).

[2] Ab dem Jahr 2010 zeigten Stockwerkeigentümer Schäden im bzw. am Gebäude an, worauf Mangelbehebungsarbeiten ausgeführt wurden. 2016 erstattete die D GmbH ein privates Gutachten zur Mangelproblematik. Nach weiteren Abklärungen wurden die Ost-, Süd- und Westfassade des Hauses ab Herbst 2019 im Auftrag der Stockwerkeigentümergemeinschaft saniert. Zuvor hatte sich die Ehefrau und Erbin des 2014 verstorbenen Verkäufers, C.C (nachfolgend: Ehefrau), geweigert, eine Sanierung in Angriff zu nehmen. Strittig war, wer die durch diese Sanierung entstandenen Kosten tragen muss (Sachverhalt Teil A).

[3] Am 22. März 2021 reichte die Stockwerkeigentümergemeinschaft beim Bezirksgericht Winterthur Klage gegen die Erben (Verkäuferinnen und Beschwerdegegnerinnen, nachfolgend: Erbinnen) der 2020 ebenfalls verstorbenen Ehefrau ein, womit sie Gewährleistungsansprüche aus den Kaufverträgen mit dem Verkäufer geltend machte. Die Erbinnen hätten die Kosten der Ersatzvornahme zur Behebung der Schäden an den Fassaden der Liegenschaft zu bezahlen. Das Bezirksgericht wies die Klage am 6. Juli 2023 ab (Sachverhalt Teil B).

[4] Dagegen legten die Käufer nach Abtretung der Ansprüche der Stockwerkeigentümergemeinschaft Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich ein und beantragten im Wesentlichen die Gutheissung der Klage. Am 16. Oktober 2024 wies das Obergericht die Klage ebenfalls ab (Sachverhalt Teil B).

[5] Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragen die Käufer im Wesentlichen, die Erbinnen seien zu verpflichten, ihnen CHF 306'395.75 zuzüglich Zins zu 5% zu bezahlen. Das Bundesgericht wies die Beschwerde ab (Sachverhalt Teil C und E. 4).

Erwägungen

[6] Die Käufer würden Gewährleistungsansprüche aus Werkvertrag gegenüber den Erbinnen geltend machen. Das Bundesgericht hielt fest, es sei unbestritten, dass die Gewährleistungsfrist am 1. Juli 2010 begonnen und am 30. Juni 2015 geendet habe. Die Käufer seien aber der Auffassung, sie hätten die streitgegenständlichen Mängel rechtzeitig und rechtsgenügend gerügt. Aufgrund der von den Erbinnen bzw. deren Rechtsvorgängern innerhalb der Verjährungsfrist vorgenommenen Nachbesserungsarbeiten an der Fassade, welche sogenannte Anerkennungshandlungen darstellen würden, sei die Verjährung unterbrochen worden und nicht eingetreten (E. 3 Ingress).

[7] Durch den Werkvertrag – so das Bundesgericht – verpflichte sich der Unternehmer zur Herstellung eines Werks und die Bestellerin zur Leistung einer Vergütung (Art. 363 OR). Der Unternehmer schulde ein mängelfreies Werk. Ein Werkmangel liege nach konstanter Rechtsprechung vor, wenn der Leistungsgegenstand vom Vertrag abweiche, wenn ihm eine zugesicherte oder nach dem Vertrauensprinzip vorausgesetzte und voraussetzbare Eigenschaft fehle. Entscheidend sei die Abweichung der tatsächlichen Beschaffenheit von der vertraglich geschuldeten Beschaffenheit (E. 3.1.1).

[8] Die Gewährleistung richte sich vorliegend unbestrittenermassen nach der SIA-Norm 118. Im Rahmen dieser Garantie habe der Verkäufer in seinem Namen und auf eigene Rechnung eine Nachbesserungsschuld gemäss Art. 165 ff. SIA-Norm 118 versprochen. Gemäss Art. 180 SIA-Norm 118 würden die Mängelrechte des Bestellers nach Ablauf von fünf Jahren seit der Abnahme des Werkes verjähren. Für die Unterbrechung der Verjährung von Nachbesserungsansprüchen gälten die allgemeinen Regeln von Art. 135 ff. OR. Als Unterbrechungsgründe sehe das Gesetz unter anderem Anerkennungshandlungen von Seiten des Unternehmers vor (Art. 135 Ziff. 1 OR). Dazu zählten Nachbesserungsarbeiten innerhalb der Verjährungsfrist, welche die Verjährung unterbrächen und eine neue Frist gleicher Dauer auslösten. Anerkenne der Unternehmer seine Haftung nur hinsichtlich bestimmter Mängelrechte, wirke dies mit Bezug auf die übrigen Mängelrechte nicht verjährungsunterbrechend. Habe er seine Haftung bezüglich eines Sekundärmangels anerkannt, wirke die Anerkennung nicht auch bezüglich eines Primärmangels, von dem der Unternehmer keine Kenntnis gehabt habe. Ob die Verjährung unterbrochen worden sei, sei für jeden einzelnen Werkmangel separat zu beurteilen. Die Verjährung könne schon eintreten, bevor der Mangel von den Beteiligten erkannt worden sei (E. 3.1.2).

[9] Die Vorinstanz habe unter Bezugnahme auf die Erstinstanz erwogen, vorliegend würden die Käufer sogenannte Primärmängel geltend machen, nämlich, dass die Aussenwände fehlerhaft konstruiert worden seien. Diese Primärmängel hätten Sekundärmängel wie Risse in den Wänden und den Eintritt von Wasser in die Fassade verursacht. Innerhalb der Verjährungsfrist gerügt und seitens der Verkäuferschaft nachgebessert worden seien Feuchtigkeitsschäden und Fassadenrisse. Demgegenüber seien die von den Käufern unter den Begriff der «fehlerhaften Konstruktion der Fassade» subsumierten (bestrittenen) Mängel innerhalb der Verjährungsfrist weder Gegenstand von Mängelrügen noch von Nachbesserungsarbeiten gewesen. Sie seien erst im Gutachten der D GmbH vom 13. September 2016 überhaupt thematisiert worden. Davor sei die Suche nach der Schadensursache über Jahre erfolglos geblieben. Folglich hätten weder der Verkäufer und seine Rechtsnachfolger noch die Stockwerkeigentümer vor September 2016 von den Gegenstand des Verfahrens bildenden Mängeln der raumbildenden Wand des Gebäudes gewusst. Die Verjährungsunterbrechung durch Anerkennungshandlungen des Werkunternehmers im Sinne von Nachbesserungen setze indes voraus, dass der Unternehmer im Zeitpunkt der Nachbesserung vom entsprechenden Mangel Kenntnis habe. Indem der Unternehmer einen Mangel beseitige, erkenne er keinen Nachbesserungsanspruch für Mängel an, von welchen er erst später Kenntnis erlange, auch wenn diese auf denselben Ursprung wie der beseitigte Mangel zurückzuführen seien. Die Behebung eines bekannten Sekundärmangels stelle mit anderen Worten keine Anerkennung eines unbekannten Primärmangels dar. Zwar könne eine normative Würdigung der gesamten Umstände ergeben, dass der Unternehmer mit der Beseitigung des einen Mangels implizit auch die Haftung für den anderen Mangel anerkannt habe. Das setze aber zumindest voraus, dass der Unternehmer den anderen Mangel und den kausalen Zusammenhang der beiden Mängel gekannt habe (E. 3.2.1).

[10] Von den Käufern sei anerkannt, dass es sich bei den durch die Verkäuferseite

nachgebesserten Mängeln nicht um die geltend gemachten Primärmängel, sondern um Sekundärmängel gehandelt habe. Sie hätten auch nicht behauptet, dass die Verkäuferseite Nachbesserungsarbeiten zur Behebung der Primärmängel ausgeführt habe. Es sei daher davon auszugehen, dass die vorliegend geltend gemachten Primärmängel vom Verkäufer beziehungsweise von den Erbinnen als Rechtsnachfolger nie anerkannt worden seien. Folglich seien die aus den Primärmängeln folgenden Mängelrechte unter Anwendung der ordentlichen Verjährungsfrist am 1. Juli 2015 verjährt (E. 3.2.1).

[11] Zwar möge die Auffassung der Käufer, wonach ohne Behebung der Ursache – der mangelhaften Fassadenkonstruktion – deren Folgen – die gerügten Fassadenrisse und Feuchtigkeitsschäden – nicht behoben werden könnten, insofern zutreffen, als ohne Behebung der Mängel der raumbildenden Wand des Gebäudes mit dem wiederholten Auftreten von Schäden an der Fassade zu rechnen gewesen wäre. Auch sei es möglich, dass die Stockwerkeigentümer die Mängel der raumbildenden Wand des Gebäudes bereits beim ersten Auftreten von Feuchtigkeitsschäden und Fassadenrissen hätten behoben haben wollen, wenn sie um den Zusammenhang gewusst hätten. Daraus folge jedoch nicht, dass es sich bei diesen und den während der Dauer der Verjährungsfrist bekannt gewordenen, gerügten und nachgebesserten Mängeln an der Fassade rechtlich um denselben Mangel handle. Auch bzw. gerade Primär- und Sekundärmangel würden definitionsgemäss im Verhältnis von Ursache und Wirkung stehen. Von einem einzigen Mangel wäre nur dann auszugehen, wenn es sich bei den innerhalb der Verjährungsfrist bekannt gewordenen, gerügten und nachgebesserten Mängeln an der Fassade lediglich um die nach der Ablieferung des Werks wahrnehmbar gewordene Vergrösserung der Mängel der raumbildenden Wand des Gebäudes gehandelt hätte. Das sei jedoch nicht der Fall. Die Fassadenrisse und Feuchtigkeitsschäden möchten ihre Ursache zwar in den bereits bei der Ablieferung des Werks vorhandenen Mängeln der raumbildenden Wand des Gebäudes haben, sie würden aber auch nach Darstellung der Stockwerkeigentümergemeinschaft bzw. der Käufer nicht direkt diese selbst betreffen und seien, entgegen den Käufern, teilweise auch nicht ohne das Hinzutreten weiterer Umstände (Wasser) denkbar. Es handele sich dabei folglich um nach der Ablieferung entstandene zusätzliche Mängel des Werks (E. 3.2.2).

[12] Die vorstehend zusammengefassten Erwägungen seien – so das Bundesgericht – überzeugend. Was die Käufer dagegen vorbringen, begründe keine Verletzung von Bundesrecht (E. 3.3).

Kurzkommentar

[13] Werden – wie im referierten Urteil – Stockwerkeigentumseinheiten nach deren Erstellung an Dritte veräussert, handelt es sich bei den jeweiligen Rechtsgeschäften zwischen Verkäufer und Käufer um Grundstückkaufverträge im Sinne von Art. 216 ff. OR.[1] Das Bundesgericht handelt die vorliegende Rechtsstreitigkeit jedoch unter dem Titel *«Gewährleistungsansprüche aus Werkvertrag»* ab, obwohl zwischen den Käufern und den Erbinnen (bzw. dem verstorbenen Verkäufer) weder Werkverträge noch gemischte Verträge als Kombination von Elementen des Kauf- und Werkvertragsrechts, geschlossen wurden.[2] Im Sachverhaltsteil A spricht das Bundesgericht denn auch ausdrücklich von *Kaufverträgen*. Das Bundesgericht vermischt vorliegend somit zwei voneinander getrennt zu betrachtende Rechtsinstitute, da es um *Mängel an einem Werk* geht, die Gewährleistungsrechte jedoch von den Käufern bzw. der Stockwerkeigentümergemeinschaft gegenüber dem Verkäufer bzw. dessen Rechtsnachfolger (d.h. den Erbinneen) geltend gemacht werden. Richtigerweise müsste somit von *Gewährleistungsansprüchen aus Kaufvertrag* die Rede sein.[3] Im Ergebnis bleibt diese Ungenauigkeit vorliegend jedoch folgenlos. Einerseits verweisen die erwähnten Kaufverträge auf die werkvertraglichen Gewährleistungsansprüche der SIA-Norm 118, weshalb es zu einer vertraglichen Inbezugnahme dieser Rechtsnormen kommt. Andererseits sind für eine allfällige Unterbrechung der Verjährungsfrist von Nachbesserungsansprüchen aus (Grundstück-)Kaufverträgen gemäss Art. 221 OR in Verbindung mit Art. 210 OR die allgemeinen Regeln von Art. 135 ff. OR heranzuziehen, wie dies auch bei einer direkten Anwendung des Werkvertragsrechts bzw. der SIA-Norm 118 der Fall wäre.[4]

[14] Da die Dauer der Verjährungsfrist im Grundstückkaufvertragsrecht gemäss Art. 219 Abs. 3 OR fünf Jahre beträgt, ergibt sich durch die vorliegende vertragliche Verweisung auf die SIA-Norm 118 weder eine Schlechterstellung der Käufer noch des Verkäufers, da auch Art. 180 SIA-Norm 118 eine fünfjährige Verjährungsfrist vorsieht.[5]

[15] Das Bundesgericht wendet im vorliegenden Urteil den werkvertraglichen Mangelbegriff aus Art. 368 OR direkt an, obwohl – wie soeben dargelegt – die SIA-Norm 118 Kraft vertraglicher

Verweisung anzuwenden wäre. Da der Mangelbegriff aus Art. 166 SIA-Norm 118 im Wesentlichen mit demjenigen aus Art. 368 OR übereinstimmt,[6] handelt es sich dabei wiederum um eine folgenlose Ungenauigkeit des Bundesgerichts. Nach den übereinstimmenden Definitionen liegt ein Mangel vor, wenn das Werk vom vertraglich vereinbarten Zustand abweicht oder wenn ihm eine zugesicherte oder nach dem Vertrauensprinzip vorausgesetzte und voraussetzbare Eigenschaft fehlt.[7] Es handelt sich somit um eine Abweichung des Ist-Zustandes vom vertraglich vereinbarten Soll-Zustand, wobei der Vertragsinhalt objektiv nach dem Vertrauensprinzip auszulegen ist.[8]

[16] Für Mängel, die in einem gegenseitigen Verhältnis zueinanderstehen, haben Lehre und Praxis das Begriffspaar der *Primär- und Sekundärmängel* entwickelt.[9] Ein Primärmangel besteht bereits bei der Ablieferung des Werks und bildet die Ursache für einen erst nach Ablieferung des Werks entstandenen Sekundärmangel. Obwohl es sich um voneinander getrennte Mängel handelt, stellt auch der Sekundärmangel einen Mangel des Werks im obigen Sinne dar, weil der Primärmangel *conditio sine qua non* für den Sekundärmangel ist.[10] Ohne diesen Kausalzusammenhang würde es sich beim Sekundärmangel nicht um einen Mangel nach der obigen Definition handeln, da das Werk im Zeitpunkt der Ablieferung als mängelfrei zu betrachten gewesen wäre.[11] Es würde sich diesfalls lediglich um eine nachträgliche Verschlechterung des Werks handeln, die grundsätzlich keinen Werkmangel begründet.[12]

[17] Von einem einzigen Mangel ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur dann auszugehen, wenn der nachträglich aufgetretene Mangel lediglich eine verspätet wahrnehmbare Vergrösserung eines ursprünglichen, im Zeitpunkt der Abnahme des Werks bereits im Keim vorhandenen Mangels, darstellt.[13] Im referierten Urteil führt das Bundesgericht aus, dass es sich lediglich dann um *einen einzigen Mangel* handeln kann, wenn für das verspätete Auftreten des Mangels keine zusätzlichen Elemente verantwortlich sind und der verspätet aufgetretene Mangel direkt den bereits vorhandenen Primärmangel betrifft.[14]

[18] Die Bedeutung dieser Abgrenzung zeigt sich im vorliegenden Urteil deutlich: Die Anerkennung eines Sekundärmangels nach Art. 135 Ziff. 1 OR beinhaltet nicht auch die Anerkennung des zugrundeliegenden Primärmangels, von dem der Unternehmer bzw. der Verkäufer keine Kenntnis hatte.[15] Aufgrund der separaten Behandlung der beiden Mängel kann dies im Ergebnis dazu führen, dass ein Gewährleistungsanspruch betreffend einen Primärmangel verjährt, während für den Sekundärmangel die Verjährungsfrist durch eine der in Art. 135 OR erwähnten Handlungen unterbrochen wurde.[16]

[19] Die bundesgerichtliche Unterscheidung zwischen Primär- und Sekundärmängeln beruht auf reinen Begrifflichkeiten. Die Ableitung von Rechtsfolgen aus reinen Begriffen aber ist Begriffsjurisprudenz in Reinkultur,[17] weshalb die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Unterscheidung von Primär- und Sekundärmängeln abzulehnen ist.

[20] Stattdessen sollte man bei der Problematik der sogenannten «Primär- und Sekundärmängel» zurück auf das Feld eins und sich fragen, ob es sich bei diesen sogenannten «Primär- und Sekundärmängeln» um Mängel handelt, also ob nach dem objektiv auszulegenden Willen der Parteien der *Ist-Zustand vom vertraglich vereinbarten Soll-Zustand* abweicht. Das ist sowohl beim sogenannten «Primärmangel» als auch beim sogenannten «Sekundärmangel» in aller Regel und auch im vorliegenden Fall ohne Weiteres zu bejahen. Denn niemand kann ernsthaft behaupten, ein sogenannter «Primärmangel» entspreche dem von den Parteien gewollten Sollzustand.

[21] Im vorliegenden Fall stellte sich wie üblich die Anschlussfrage, ob die Käufer die sogenannten «Primär- und Sekundärmängel» (rechtzeitig) gerügt hatten. Auch diese Frage ist durch Auslegung zu beantworten, die objektiv nach dem Vertrauensprinzip vorzunehmen ist.[18] Aufgrund dieser objektiven Auslegung ist eine Mängelrüge des Sekundärmangels in aller Regel auch eine Mängelrüge des sogenannten «Primärmangels». Denn mit der Mängelrüge will der Käufer in Bezug auf den sogenannten «Sekundärmangel» nicht bloss «Pflästerli-Arbeiten» einfordern, sondern Arbeiten, die den Mangel, aber auch die Ursache des Mangels und damit allfällige sogenannte «Primärmängel» beseitigen, auch wenn er diesen nicht kennt und deshalb in der Mängelrüge nicht beschreibt.

[22] Im vorliegenden Fall stellte sich zudem die Frage, ob der Verkäufer den Mangel im Sinne von Art. 135 Ziff. 1 OR anerkannt hatte. Auch diese Frage ist eine Frage der Auslegung, die objektiv nach dem Vertrauensprinzip vorzunehmen ist.[19] Aufgrund einer solchen objektiven Auslegung beinhaltet die Anerkennung des sogenannten «Sekundärmangels» in aller Regel auch eine Anerkennung des sogenannten «Primärmangels». Eine entsprechende Willenserklärung des

Unternehmers/Verkäufers kann demnach in aller Regel nur so verstanden werden, dass er das Problem und damit auch die Ursache des Problems, mithin also den sogenannten «Primärmangel» beseitigt, auch wenn er diesen im Zeitpunkt der Anerkennung nicht kennt.

[23] Schliesslich ist anzumerken, dass das Bundesgericht, ohne jegliche Ausführungen dazu zu machen, die Aktivlegitimation der Käufer (bzw. Stockwerkeigentümer) bejaht, nachdem die Stockwerkeigentümergemeinschaft ihre Ansprüche nach dem erstinstanzlichen Verfahren an sie abgetreten hatte. Im Rahmen der beschränkten Vermögens- und Handlungsfähigkeit ist die Stockwerkeigentümerschaft befugt, kauf- oder werkvertragliche Gewährleistungsansprüche gegen Verkäufer und Unternehmer durchzusetzen.[20] Da Nachbesserungsansprüche unteilbar sind, kann aber auch jeder Stockwerkeigentümer seine vertraglichen Nachbesserungsansprüche gegenüber dem Unternehmen auch dann ungeteilt ausüben, wenn diese Ansprüche gemeinsame Bauteile eines in Stockwerkeigentum aufgeteilten Werks betreffen.[21] Aufgrund dieser Rechtsprechung wäre es den Käufern somit grundsätzlich möglich gewesen, die Nachbesserungsansprüche an der gemeinschaftlichen Wand geltend zu machen, sofern diese Abtretung in Form eines privatautonomen Verfügungsgeschäfts nach Art. 164 ff. OR erfolgt ist, [22] und es sich um abtretbare Gewährleistungsansprüche handelt.[23] Diese Abtretung der Gewährleistungsansprüche führt jedoch zu einer *Veräusserung* des Streitobjekts im Sinne von Art. 83 Abs. 1 ZPO,[24] weshalb das Bundesgericht zumindest im Ansatz darauf hätte eingehen müssen.

MLaw Lisa Mrose, Substitutin, Walder Wyss AG.

Dr. iur. Dario Galli, LL.M., Rechtsanwalt, Walder Wyss AG.

Dr. iur. Markus Vischer, LL.M., Rechtsanwalt, Walder Wyss AG.

---

[1] Nadja Schwery, in: Berner Kommentar, Bern 2024, Art. 368 OR N 5.

[2] Siehe dazu im Allgemeinen: BGE 118 II 142 E. 1a S. 144; Mirjam Eggen, Berner Kommentar, Bern 2025, Art. 221 OR N 107; Alfred Koller, Der Grundstückkauf, Anwaltsrevue 2017 S. 107 ff., S. 110.

[3] Im Allgemeinen: BK-Eggen (Nr. 2), Art. 221 OR N 117; Koller (Nr. 2), S. 107.

[4] Siehe zum Ganzen: Hans Rudolf Spiess/Marie-Theres Huser, Stämpflis Handkommentar, SIA-Norm 118, 2. Aufl., Bern 2023, Art. 180 SIA-Norm 118 N 5; Heinrich Honsell, in: Corinne Widmer Lüchinger/David Oser (Hrsg.), Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl., Basel 2020, Art. 210 OR N 3.

[5] Koller (Nr. 2), S. 113.

[6] Urteil des Bundesgerichts 4A_109/2014 vom 21. Mai 2014 E. 3.3.1; Gaudenz G. Zindel/Bertrand G. Schott, in: Corinne Widmer Lüchinger/David Oser (Hrsg.), Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl., Basel 2020, Art. 368 OR N 11; Peter Gauch/Hubert Stöckli, in: Peter Gauch/Hubert Stöckli (Hrsg.), Kommentar zur SIA-Norm 118, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2017, Art. 166 SIA-Norm 118 N 4.

[7] BGE 114 II 239 E. 5.a/aa S. 244; BSK OR I-Zindel/Schott (Nr. 6), Art. 368 OR N 9; Peter Gauch, Der Werkvertrag, 6. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2019, Rz. 1355 ff.

[8] Gauch (Nr. 7), Rz. 1356 und 1360; Markus Vischer, Der Mangelbegriff im Kauf-, Miet- und Werkvertragsrecht, recht 2015, S. 1 ff., S. 13.

[9] Urteil des Bundesgerichts 4A_303/2017 vom 13. Dezember 2017 E. 3.4; Urteil des Bundesgerichts 4D_67/2014 vom 26. Januar 2015 E. 2.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_109/2014 vom 21. Mai 2014 E. 3.3.1; Gauch (Nr. 7), Rz. 1455.

[10] Siehe zum Ganzen: Urteil des Bundesgerichts 4D_67/2014 vom 26. Januar 2015 E. 2.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_109/2014 vom 21. Mai 2014 E. 3.3.1; SHK SIA-Norm 118-Spiess/Huser (Nr. 4), Art. 166 N 14; Gauch (Nr. 7), Rz. 1455; Komm. SIA-Norm 118-Gauch/Stöckli (Nr. 6), Art. 166 N 5.2.

[11] Gauch (Nr. 7), Rz. 1471; Komm. SIA-Norm 118-Gauch/Stöckli (Nr. 6), Art. 166 N 5.1 f.

[12] Urteil des Bundesgerichts 4D_67/2014 vom 26. Januar 2015 E. 2.4.2; Gauch (Nr. 7), Rz. 1451

und 1455.

[13] Gauch (Nr. 7), Rz. 1454 f.

[14] Urteil des Bundesgerichts 4A_611/2024 vom 23. April 2025 E. 3.2.2.

[15] Urteil des Bundesgerichts 4A_611/2024 vom 23. April 2025 E. 3.3.1 f.

[16] SHK SIA-Norm 118-Spiess/Huser (Nr. 4), Art. 166 N 15.

[17] Dazu z.B. Markus Vischer/Dario Galli, Qualifikation einer Gesellschaft als stille Gesellschaft, SZW 2025, S. 220 ff., S. 230; Dario Galli/Michael Kündig/Markus Vischer, «Schiedsgutachterklauseln» in M&A-Verträgen, GesKR 2018, S. 424 ff., S. 426.

[18] Z.B. Dario Galli/Markus Vischer, In Verwaltungsratsprotokollen enthaltene Willenserklärungen zum Abschluss eines Vertrags, recht 2024, S. 229 ff., S. 236 mit weiteren Nachweisen.

[19] Galli/Vischer (Nr. 18), S. 236 mit weiteren Nachweisen.

[20] BGE 114 II 239 E. 3 S. 241 f.; BGE 111 II 458 E. 3a S. 460.

[21] Urteil des Bundesgerichts 4A_540/2022 vom 19. Dezember 2023 E. 2.1.

[22] BGE 145 III 8 E. 3.2.1 S. 10; BGE 114 II 239 E. 5b S. 245 f.; BGE 111 II 458 E. 3b S. 462.

[23] BGE 145 III 8 E. 3.2.1 S. 10; BGE 114 II 239 E. 4a.

[24] Siehe dazu Michael Graber, in: Karl Spühler/Luca Tenchio/Dominik Infanger (Hrsg.), Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), 4. Aufl., Basel 2024, Art. 83 ZPO N 6.

Zitiervorschlag: Lisa Mrose / Dario Galli / Markus Vischer, Verjährung von Gewährleistungsansprüchen aus Primärmängeln, in: dRSK, publiziert am 24. November 2025

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern

T +41 31 380 57 77 info@weblaw.ch

weblaw