

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LB230034-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender,
Oberrichterin Dr. S. Janssen und Oberrichterin lic. iur. B. Schärer
sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Achermann

Urteil vom 16. Oktober 2024

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Berufungskläger

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

gegen

1. [...]

2. **C.** _____,

3. **D.** _____,

4. **E.** _____

Beklagte und Berufungsbeklagte

2, 3, 4 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y. _____

betreffend **Forderung**

**Berufung gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Winterthur im ordentlichen
Verfahren vom 6. Juli 2023 (CG210004-K)**

Rechtsbegehren:

(Urk. 1 S. 2)

- "1. Die Beklagte sei zu verpflichten, die Kosten für die Ersatzvornahme zur Behebung der Schäden an den Fassaden der Liegenschaft an der F.____-Strasse ... in G.____ in Höhe von CHF 306'395.75 zuzüglich Zins zu 5 % ab 22. März 2021 zu übernehmen.
2. Die Gerichtskosten seien der Beklagten aufzuerlegen, und es sei diese zu verpflichten, den Klägern eine angemessene Parteientschädigung (zuzüglich MwSt.) zu bezahlen."

Urteil des Bezirksgerichtes Winterthur vom 6. Juli 2023:

(Urk. 53 S. 32):

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 12'660.– festgesetzt. Die Kosten des Schlichtungsverfahrens betragen Fr. 950.–. Allfällige weitere Kosten bleiben vorbehalten.
3. Die Gerichtskosten werden der Klägerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Vorschuss verrechnet. Der Rest des Vorschusses verbleibt für die allenfalls die Klägerin treffenden Gerichtskosten im Verfahren CG230001-K bei der Bezirksgerichtskasse Winterthur.
4. Die Klägerin wird verpflichtet, den Beklagten 2-4 je eine Parteientschädigung von Fr. 5'257.90 (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
5. [Schriftliche Mitteilung]
6. [Rechtsmittel].

Berufungsanträge:

der Berufungskläger (Urk. 52 S. 2):

1. Das Urteil vom 6. Juli 2023 des Bezirksgerichts Winterthur (CG210004-K/U) sei aufzuheben und das vor erster Instanz gestellte Rechtsbegehren vollumfänglich gutzuheissen, welches lautet: Die Beklagte sei zu verpflichten, die Kosten für die Ersatzvornahme zur Behebung der Schäden an den Fassa-

den der Liegenschaft an der F. _____-Strasse . in G. _____ in Höhe von CHF 306'395.75 zuzüglich Zinses zu 5% ab 22. März 2021 zu übernehmen;

eventuell sei das Urteil vom 6. Juli 2023 des Bezirksgerichts Winterthur (CG210004-K/U) aufzuheben und die Beklagte sei zu verpflichten, die Kosten für die Ersatzvornahme zur Behebung der Schäden an den West- und Südfassaden an der Liegenschaft an der F. _____-Strasse ... in G. _____ in der Höhe von CHF 215'041.79 zuzüglich Zinses zu 5% ab 22. Mai 2021 zu übernehmen.

2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten der Berufungsbeklagten.
3. Die Gerichtskosten [des Berufungsverfahrens] seien der Berufungsbeklagten aufzuerlegen, und es sei diese zu verpflichten, den Berufungsklägern eine angemessene Parteientschädigung (zuzüglich MwSt.) zu bezahlen.

der Berufungsbeklagten (Urk. 63 S. 2, 9):

Die Berufungsanträge (Hauptantrag und Eventualantrag) seien abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird, unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten der Berufungskläger.

Eventualiter sei die Angelegenheit zur Weiterführung des Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Erwägungen:

I.

1.1 H. _____ erstellte im Jahr 2009 ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen an der F. _____-Strasse ... in G. _____ und begründete daran Stockwerkeigentum. Eine der Wohnungen behielt er für sich, die weiteren sieben verkaufte er. In den Kaufverträgen leistete er den Erwerbern u.a. "Garantie für die Verwendung einwandfreier Materialien sowie für fachgerechte Arbeit entsprechend den SIA-Normen 118" (exemplarisch Urk. 4/5 S. 7 ff.; vgl. auch E. III.6.1). Am tt.mm.2014 starb H. _____. Seine Rechtsnachfolgerin war seine Ehefrau, I. _____. Sie starb im Jahr 2020. Die Beklagten und Berufungsbeklagten (Beklagte) sind ihre Erben.

1.2 Ab dem Jahr 2010 zeigten Stockwerkeigentümer Schäden im bzw. am Gebäude an, worauf jeweils Mangelbehebungsarbeiten ausgeführt wurden. Am

13. September 2016 lieferte die J._____ GmbH ein (privates) Gutachten zur Mangelproblematik ab. Nach weiteren Abklärungen wurden die Ost-, Süd- und Westfassade des Hauses ab Herbst 2019 im Auftrag der Stockwerkeigentümergeinschaft saniert. I._____ hatte sich zuvor geweigert, eine Sanierung in Angriff zu nehmen. Strittig ist, wer die durch diese Sanierung entstandenen Kosten tragen muss.

2. Am 22. März 2021 reichte die Stockwerkeigentümergeinschaft bei der Vorinstanz Klage gegen die Erben von I._____ ein, mit der sie abgetretene Gewährleistungsansprüche der Stockwerkeigentümer aus den Kaufverträgen mit H._____ gemäss dem eingangs wiedergegebenen Rechtsbegehren geltend machte (Urk. 53 E. I.1.; vgl. auch Urk. 1 S. 1 f.; Urk. 4/1a-g). Die Beklagten bestritten namentlich ihre Passivlegitimation und machten ferner geltend, es hätten keine Baumängel vorgelegen, allfällige Mängelrechte wären mangels rechtzeitiger Mängelrüge verwirkt und die Mängelrechte und die daraus abgeleiteten Ersatzforderungen seien darüber hinaus auch verjährt (Urk. 53 E. I.1.; vgl. auch Urk. 18). Für den erstinstanzlichen Prozessverlauf kann auf den angefochtenen Entscheid verwiesen werden (Urk. 53 E. I.). Mit Urteil vom 6. Juli 2023 wies die Vorinstanz die Klage zufolge Verjährung der geltend gemachten Nachbesserungsansprüche ab (Urk. 53).

3. Am 14. September 2023 (Datum des Poststempels) erhoben B._____ und A._____, die Eigentümer je einer der Stockwerkeinheiten sind, unter Hinweis auf die inzwischen erfolgte Abtretung der prozessgegenständlichen Ansprüche durch die Stockwerkeigentümergeinschaft an sie (Urk. 56/1-2) Berufung mit den eingangs wiedergegebenen Anträgen (Urk. 51 f.) und leisteten in der Folge auch den ihnen mit Verfügung vom 2. Oktober 2023 auferlegten Kostenvorschuss von Fr. 16'880.- (Urk. 59 f.). Mit Verfügung vom 17. November 2023 wurde den Beklagten Frist zu Beantwortung der Berufung angesetzt (Urk. 62). Die Beklagten erstatteten die Berufungsantwort in der Folge fristgerecht mit Eingabe vom 20. Dezember 2023 (Datum des Poststempels; Urk. 63). Die Rechtsschrift wurde den Berufungsklägern mit Verfügung vom 9. Februar 2024 zur Kenntnisnahme zugestellt (Urk. 64), worauf sie um Ansetzung einer Frist für die Ausübung des Replik-

rechts ersuchten (Urk. 65 f.). Eine solche wurde ihn daraufhin mit Verfügung vom 21. Februar 2024 angesetzt (Urk. 67). Die Replik ging innert erstreckter Frist am 15. März 2024 hierorts ein und wurde in der Folge den Beklagten zur Kenntnisnahme zugestellt (Urk. 69 f.). Weitere Eingaben der Parteien erfolgten nicht. Die vorinstanzlichen Akten (Urk. 1-51) wurden beigezogen. Das Verfahren ist spruchreif.

II.

Die Berufung zielt auf die vollständige Gutheissung der Klage. Die Berufungskläger sind durch das Urteil der Vorinstanz beschwert. Es handelt sich um eine berufungsfähige Streitigkeit (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Berufung wurde form- und fristgerecht erhoben (Art. 311 Abs. 1 ZPO) und der verlangte Kostenvorschuss ging rechtzeitig ein.

Die Berufungskläger benennen auf Seite 1 ihrer Berufungsbegründung als "Berufungsbeklagte" die "Erbengemeinschaft I. _____", wobei sie die drei im vorliegenden Prozess verbliebenen (vgl. dazu Urk. 53 E. I.3.) Erbinnen von I. _____ zusätzlich einzeln namentlich aufführen. Sie beantragen sodann, "die Beklagte" sei zu verpflichten, die Kosten der Ersatzvornahme zu übernehmen. In ihrer Berufungsantwort stellen sich die drei Erbinnen auf den Standpunkt, die Berufung richte sich also gegen die nicht parteifähige "Erbengemeinschaft I. _____" und nicht gegen sie, weshalb es an einer Prozessvoraussetzung fehle und auf die Berufung nicht einzutreten sei (Urk. 63 S. 2 f.). Die Berufungskläger verweisen jedoch zu Recht darauf, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft bereits vor Vorinstanz gleich wie sie verfuhr, ohne dass je Zweifel daran aufkamen, dass die beklagten Erben als Solidarschuldner ins Recht gefasst werden sollten (Urk. 69 S. 3 ff.; vgl. Urk. 18 S. 5 ff., Urk. 37 und Urk. 53 E. I.2. f., E. II.1.3.2., 1.5.1, E. III.1.2., 2.2.1, 3.2.2., 3.3.2.5. und E. IV.4.). Umstände, die im Berufungsverfahren eine vom bisherigen gemeinsamen Verständnis der Parteien und des Gerichts abweichende Auslegung der (unsorgfältig verfassten) klägerischen Erklärung erheischen oder erlauben würden, machen die Beklagten sodann nicht geltend und sind auch nicht ersichtlich. Es bleibt folglich dabei, dass die von den Berufungsklägern namentlich

genannten Erben als Rechtsnachfolger von H._____ bzw. I._____ Berufungsbeklagte sind. Ihre Parteifähigkeit steht ausser Frage.

Die Berufungsbeklagten lehnen weiter den Parteiwechsel auf klägerischer Seite ab und stellen sich auf den Standpunkt, dass dieser ohne ihre Zustimmung unzulässig sei, weil die Abtretung der Ansprüche an die Berufungskläger nicht im Sinn von Art. 83 Abs. 1 ZPO "während des Prozesses" erfolgt sei (Urk. 63 S. 4). Auch insoweit ist ihnen zu widersprechen. Ein Parteiwechsel ist auch im Berufungsverfahren, jedenfalls innerhalb der zeitlichen Grenzen von Art. 317 ZPO, zulässig (BGer 5A_717/2020 vom 2. Juni 2021 E. 4.1.1.2.1 und 4.1.2; BGer 5A_1014/2018 vom 9. Februar 2022 E. 4.4; BGer 5D_204/2016 vom 15. März 2017 E. 3.2.2; BSK ZPO-Graber, Art. 83 N 20). Mit der Veräusserung des Streitobjekts nach dem erstinstanzlichen Urteil und dem mit der Berufungsbegründung erklärten Parteiwechsel sind die Anforderungen an einen zulässigen Parteiwechsel in diesem Licht erfüllt.

Auf die Berufung ist folglich unter dem Vorbehalt der hinreichenden Begründung (E. III.3.) einzutreten.

III.

1. Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, dass H._____ im Rahmen der von ihm mit den Erstkäufern abgeschlossenen Kaufverträgen in seinem eigenen Namen und auf eigene Rechnung eine Nachbesserungsschuld gemäss Art. 165 ff. der SIA-Norm 118 versprochen habe (Urk. 53 E. III.3.1.1.) und seine Rechtsnachfolger persönlich analog einem Unternehmer nach der SIA-Norm 118 für die Nachbesserung hafteten (Urk. 53 E. III.2.3.3.). Gemäss Art. 180 Abs. 1 der SIA-Norm 118 verjährten die Mängelrechte des Bauherrn fünf Jahre nach Abnahme des Werks oder Werkteils (Urk. 53 E. III.3.1.2.1.). Ziff. 4 Abs. 2 der Kaufverträge, wonach für den Fristenlauf der Garantien der 1. Juli 2010 bestimmt werde, sei wohl dahingehend auszulegen, dass die Verjährungsfrist nicht mit der Abnahme des Werks, sondern am 1. Juli 2010 zu laufen begonnen (Urk. 53 E. III.3.1.2.1.) und folglich ordentlich am 1. Juli 2015 geendet habe (Urk. 53 E. III.3.1.3.2.). Vor-

behalten bleibe die 10-jährige Verjährungsfrist gemäss Art. 180 Abs. 2 der SIA-Norm 118 für Mängel, die der Unternehmer absichtlich verschwiegen habe (Urk. 53 E. III.3.1.2.3.-III.3.1.2.6.). Für die Unterbrechung der Verjährung von Nachbesserungsansprüchen gälten die allgemeinen Regeln von Art. 135 ff. OR. Als Unterbrechungsgrund sehe Art. 135 Ziff. 1 OR unter anderem Anerkennungs-handlungen vonseiten des Unternehmers vor. Dazu zählten Nachbesserungsarbeiten innerhalb der Verjährungsfrist. Die Schuldanerkennung im Sinne von Art. 135 Ziff. 1 OR setze aber immerhin voraus, dass der Unternehmer im Zeitpunkt der Nachbesserung vom entsprechenden Mangel Kenntnis gehabt habe. Indem der Unternehmer einen Mangel beseitige, anerkenne er keinen Nachbesserungsanspruch für Mängel, von welchen er erst später Kenntnis erlangt habe, auch wenn diese auf denselben Ursprung wie der beseitigte Mangel zurückzuführen seien. Die Behebung eines bekannten Sekundärmangels stelle mit anderen Worten keine Anerkennung eines unbekanntem Primärmangels dar. Erkläre der Unternehmer, er beseitige einen Mangel aus Gründen der Kulanz, dürfe die Nachbesserung mangels anderer Anhaltspunkte ebenfalls nicht als Anerkennung gewertet werden. Letztlich sei betreffend jeden einzelnen Mangel separat zu prüfen, ob der Unternehmer Mängelrechte anerkannt und damit die Verjährung unterbrochen habe (Urk. 53 E. III.3.1.2.2.). Die Stockwerkeigentümergeinschaft mache vorliegend Primärmängel geltend, nämlich, dass die Aussenwände fehlerhaft konstruiert worden seien, indem die Murfor die Dilatationsfugen durchstossen hätten und insgesamt 42 Gelenkanker zwischen der inneren und der äusseren Mauer-schale fehlten. Diese Primärmängel hätten Sekundärmängel wie Risse in den Wänden und den Eintritt von Wasser in die Fassade verursacht (Urk. 53 E. III.1.5.6. und III.3.1.3.1.). Dass es sich bei den durch die Verkäuferseite nachgebesserten Mängeln nicht um die geltend gemachten Primärmängel, sondern um Sekundärmängel gehandelt habe, werde von der Stockwerkeigentümergeinschaft anerkannt. Sie behaupte auch nicht, dass die Verkäuferseite Nachbesserungsarbeiten zur Behebung der Primärmängel ausgeführt hätte. Es sei daher davon auszugehen, dass die vorliegend geltend gemachten Primärmängel vom Verkäufer beziehungsweise von den Beklagten als dessen Rechtsnachfolger nie anerkannt worden seien. Folglich wären die aus den Primärmängeln folgen-

den Mängelrechte unter Anwendung der ordentlichen Verjährungsfrist am 1. Juli 2015 verjährt. Das Schlichtungsgesuch vom 23. August 2017 habe die Verjährungsfrist nicht mehr zu unterbrechen vermocht (Urk. 53 E. III.3.1.3.2.). Für die Frage der Verjährung des strittigen Anspruchs auf Erstattung der Kosten für die Ersatzvornahme der Fassadensanierung sei daher entscheidend, ob der Stockwerkeigentümergeinschaft der Nachweis gelinge, dass die Verkäuferseite die geltend gemachten Primärmängel bei der Ablieferung gekannt oder bei der Nachbesserung von Sekundärmängeln erkannt und die Käufer darüber nicht informiert habe, so dass diese als absichtlich verschwiegen gälten (Urk. 53 E. III.3.1.3.4.). Die Stockwerkeigentümergeinschaft bringe einerseits vor, der Bauleiter, welcher als Hilfsperson des Verkäufers gehandelt habe, habe die Primärmängel bereits während der Bauarbeiten erkannt bzw. bei pflichtgemässer Aufmerksamkeit und Aufsicht der Baustelle erkennen müssen. Der Verkäufer müsse sich dieses Wissen anrechnen lassen. Um auf dieser Basis ein arglistiges Verschweigen zu bejahen, müsste nachgewiesen werden, dass die Baustelle beziehungsweise die Bauarbeiten tatsächlich ungenügend überwacht worden seien, sodass der Bauleiter geradezu keine Kenntnis von den vorliegend relevanten Primärmängeln haben wollen. Anhand der von der Stockwerkeigentümergeinschaft als Beweis offerierten Expertise liesse sich dies jedoch zum jetzigen Zeitpunkt kaum mehr beweisen (Urk. 53 E. III. 3.3.1.). Andererseits mache die Klägerin geltend, die Verkäuferseite habe aufgrund ihrer Kenntnis von Sekundärmängeln auf die vorliegend relevanten Primärmängel schliessen bzw. entsprechende Nachforschungen tätigen müssen. Bezüglich der Frage des absichtlichen Verschweigens relevant seien vorliegend nur Ereignisse vor dem 1. Juli 2015, da die geltend gemachten Gewährleistungsansprüche verjährt wären, wenn die fraglichen Primärmängel erst nach diesem Datum erkannt worden wären (Urk. 53 E. III.3.3.2.1.). Die Stockwerkeigentümergeinschaft behaupte verschiedene Sekundärmängel, von denen die Verkäuferseite aufgrund von Mängelrügen von K.____, L.____ und M.____ gegenüber N.____ oder O.____, welche als Stellvertreter des Verkäufers fungiert hätten, Kenntnis gehabt habe. Das Stellvertretungsverhältnis und die entsprechenden Mängelrügen würden von den Beklagten bestritten (Urk. 53 E. III.3.3.2.2.). Weiter behaupte die Stockwerkeigentümergeinschaft, dass re-

gelmässig Arbeiten zur Behebung der Sekundärmängel stattgefunden hätten. H. _____ und I. _____ hätten eine ernsthafte Absicht gezeigt, sich um die Mängel zu kümmern (Urk. 53 E. III.3.3.2.3.). Aus den Behauptungen der Stockwerkeigentümergeinschaft ergebe sich insgesamt – so die Vorinstanz –, dass die Verkäuferschaft auf jegliche Mängelrügen der Stockwerkeigentümer reagiert und nach Ursachen gesucht, diese jedoch nicht gefunden habe. Dennoch stelle sie sich auf den Standpunkt, dass die Gewährleistungsverpflichteten schon mit einer lokalen Öffnung des Verputzes an der Schadstelle im Attikageschoss an der Westfassade gemerkt hätten, dass an dieser Stelle sämtliche Gelenkanker gefehlt hätten. Die Schlussfolgerung der Stockwerkeigentümergeinschaft, dass die Verkäuferschaft von den Primärmängeln innert der Gewährleistungsfrist von fünf Jahren Kenntnis gehabt haben müsse, da die Parteien nach Ablauf dieser Frist von diesen Primärmängeln Kenntnis erlangt hätten, könne jedoch nicht gefolgt werden. Vielmehr nehme die Klägerin dabei eine unzulässige ex-post-Betrachtung vor (Urk. 53 E. III.3.3.2.4.). Selbst wenn, was von den Beklagten bestritten werde, sämtliche von der Klägerin vorgebrachten Sekundärmängel vorgelegen hätten und H. _____ und I. _____ darüber innert der Gewährleistungsfrist von fünf Jahren in Kenntnis gesetzt worden wären, würde dies nicht ein geradezu arglistiges Verschweigen der Primärmängel begründen. Vielmehr sei davon auszugehen, dass die Verkäuferschaft während der Gewährleistungsfrist von fünf Jahren die Primärmängel weder gekannt noch bei einer Nachbesserung von Sekundärmängeln erkannt habe, sondern im Rahmen der Nachbesserungsarbeiten erfolglos nach einem Primärmangel gesucht habe. Da letztlich nicht erwiesen sei, dass H. _____ oder I. _____ über irgendwelches Wissen verfügt hätten, welches sie gegenüber den Mitgliedern der Stockwerkeigentümergeinschaft verschwiegen hätten, und sich dies anhand der von der Stockwerkeigentümergeinschaft offerierten Beweismittel auch nicht beweisen liesse, sei anzunehmen, dass I. _____ von den Primärmängeln erst aufgrund des Gutachtens der J. _____ GmbH vom 13. September 2016 erfahren habe. Zu diesem Zeitpunkt sei die ordentliche Gewährleistungsfrist von fünf Jahren jedoch bereits verstrichen gewesen. Mangels eines arglistigen Verschweigens der Primärmängel auf Verkäuferseite finde die ausserordentliche Verjährungsfrist keine Anwendung (Urk. 53 E. III.3.3.2.5.).

Schliesslich verwarf die Vorinstanz auch die von der Stockwerkeigentümergeinschaft geltend gemachte Rechtsmissbräuchlichkeit der Verjährungseinrede (Urk. 53 E. III.3.3.3.) und schloss folglich im Ergebnis, dass die geltend gemachten Ansprüche verjährt seien.

2.1 Die Berufungskläger beanstanden die Erwägungen der Vorinstanz, mit denen diese die Rechtsmissbräuchlichkeit der Verjährungseinrede verwarf, nicht. Sie stellen auch nicht in Frage, dass die Verjährungsfrist gemäss Parteivereinbarung am 1. Juli 2010 zu laufen begann, die ausserordentliche Verjährungsfrist gemäss Art. 180 Abs. 2 SIA-118 mangels eines arglistigen Verschweigens der nachgebesserten Mängel ("Primärmängel") auf Verkäuferseite keine Anwendung finde (vgl. Urk. 53 E. III.3.3.2. f.) und die Verjährung der geltend gemachten Forderung auf Ersatz der Nachbesserungskosten vorbehältlich einer Unterbrechung der Verjährungsfrist folglich am 1. Juli 2015 eintrat. Sie sind jedoch der Auffassung, die Vorinstanz sei in Verletzung des rechtlichen Gehörs der Stockwerkeigentümergeinschaft zu Unrecht davon ausgegangen, dass eine unterbrechungswirksame Anerkennung der geltend gemachten Nachbesserungsschuld seitens der Verkäuferschaft innert der ordentlichen Verjährungsfrist von fünf Jahren nicht erfolgt sei. Eine Aussenfassade sei - so die Berufungskläger in ihrer Berufungsbegründung zusammengefasst - grundsätzlich nicht sehr komplex aufgebaut. Sie bestehe aus der Konstruktion (Befestigung), dem Aufbau und der Materialisierung. Wer von der Fassade spreche, meine daher immer alle drei Elemente. Das gelte auch für die Rüge einer mangelhaften Fassade. Wer eine mangelhafte Fassade rüge, rüge die Fassade mit allen ihren Komponenten. Er wisse ja nicht, ob der Mangel die Konstruktion, den Aufbau oder die Materialisierung der Fassade betreffe. Sei somit die Konstruktion der Fassade mangelhaft, sei das kein neuer Mangel, der erst mit der Untersuchung der Fassade entdeckt und separat nochmals gerügt werden müsse, sondern allein Ursache des bereits gerügten Fassadenmangels, die mit der Untersuchung der Fassade zutage trete. Ursache und Wirkung folgten sich innerhalb der gerügten Fassade und teilten das gleiche Schicksal. Es sei daher auch nicht möglich, dass Mangel und Mangelursache zwei verschiedene rechtliche Schicksale teilten (Urk. 52 S. 17 f. [63-65]). Die Rüge der mangelhaften West-, Süd- und Ostfassade der Liegenschaft durch die Stockwerkeigentümer habe

sich auf eine möglicherweise mangelhafte Konstruktion oder Materialisierung der Fassade bezogen. Da die Mängelrüge die Ursache des Mangels nicht angeben müsse, genüge die Beschreibung der Auswirkungen als Rüge an der ganzen Fassade (Urk. 52 S. 16 [54 f.]). Das Gutachten der J._____ GmbH vom 13. September 2016 belege sodann, dass die Mängel alle die gerügte Fassade (Konstruktion, Aufbau und Materialisierung) selbst betreffen und sich keine Drittursache ausserhalb der Fassade befinde. Die gefundenen Mängel seien die Mangelursache. Die Konstruktion der Fassade mit diesen Ausführungsfehlern habe zum eigentlichen Mangel, nämlich den undichten Fassaden geführt (Urk. 52 S. 20 [76 f.]). Aufgrund der Mängelrüge sei es dem Unternehmer/Verkäufer im vorliegenden Fall möglich gewesen, mit Bezug auf die Süd-, West- und Ostfassade das Ausmass des Mangels zu erfassen. Die gerügten Mängel seien grossflächig gewesen, und sie hätten mit der Konstruktion (fehlende Stabilität) und grossflächigen Undichtigkeiten (Wassereintritten) zu tun haben müssen, die ihrerseits möglicherweise mit den Fassadenrissen zu tun gehabt hätten (Urk. 52 S. 16 ff. [54 f., 62, 67-71]). H._____ bzw. seine Rechtsnachfolger hätten ihre aus Art. 364 Abs. 1 OR folgende Untersuchungspflicht verletzt, indem erst mehrere Jahre nach Kenntnis der Mängel ein Gutachter zur Beurteilung des vorliegenden Falls beigezogen worden sei (Urk. 52 S. 19 [72-74]). Die ernsthafte Absicht von H._____ bzw. I._____, sich um die Mängel und deren Behebung zu kümmern, und somit deren Anerkennung, zeige sich in mehreren ihrer Handlungen (Urk. 52 S. 20 [75]). Zudem sei die Übergabe des Gutachtens der J._____ GmbH vom 13. September 2016 durch die Verkäuferschaft an die Stockwerkeigentümer als Anerkennungshandlung zu würdigen; I._____ habe dadurch die Mängel eingestanden, die im Gutachten beschrieben worden seien, und mit deren Behebung sie sich schon seit Jahren als Nachfolgerin ihres Mannes auseinanderzusetzen gehabt habe (Urk. 52 S. 21 [78]). Eine Verjährung der Mängelrechte sei nicht erfolgt, solange mit Reparaturmassnahmen die (weiterbestehenden) Mängel der Fassade immer wieder anerkannt worden seien. Die letzte Anerkennungshandlung sei mit der Erstellung des Gutachtens von J._____ GmbH im Auftrag von I._____ und dessen Übergabe an die Stockwerkeigentümer erfolgt. Das Gutachten habe der Verkäuferschaft innert der Verjährungsfrist der Mängelbehebungspflichten die Mängelursachen detailliert aufge-

zeigt. Da Mängelursachen nicht separat gerügt werden müssten, sei nunmehr klar gewesen, was die Verkäuferschaft zu unternehmen gehabt habe, um die Fassade nachhaltig in Ordnung zu bringen. Folglich seien die Gewährleistungsansprüche der Stockwerkeigentümer(-gemeinschaft) betreffend die Fassade als Ganzes auch im Zeitpunkt der Einreichung des Schlichtungsbegehrens am 23. August 2017 noch nicht verjährt gewesen (Urk. 52 S. 21 [79-81]). Der vorliegende Fall unterscheide sich massgeblich vom Fall, der dem Entscheid des Bundesgerichts 4A_109/2014 vom 21. Mai 2014 zugrunde gelegen habe (Urk. 52 S. 22 f. [83-89]). Der Anspruch der Berufungskläger auf Entschädigung für die Kosten der Ersatzvornahme im Umfang der Ausgaben für die Fassadensanierung wie sie in der Klage ausführlich beschrieben worden sei, sei zu bejahen (Urk. 52 S. 23 [91]). Sollte das Gericht zur Auffassung gelangen, dass die Behebung der Schadensursachen nur für die Fassaden geschuldet gewesen sei, bei denen Risse, Schimmelbildung und Wasseraustritt gerügt worden seien, und sollte es zur Auffassung gelangen, dass die Mängel der Ostfassade zu wenig präzise gerügt worden seien, so seien die Kosten nur für die Ersatzvornahme der Sanierung der Süd- und Westfassade zuzüglich der bauverbundenen Nebenkosten gemäss Eventualantrag geschuldet (Urk. 52 S. 24 [92-95]).

2.2 Die Beklagten halten die Kritik der Berufungskläger am vorinstanzlichen Entscheid dagegen für unbegründet, soweit sie den prozessualen Anforderungen überhaupt genüge. Die Tatsachenbehauptungen, auf die die Berufungskläger ihre Argumentation stützten, seien teilweise falsch und/oder neu und daher unbeachtlich (Urk. 63 S. 10-15, 22-24, 25 f., 28). Der Vorwurf der Berufungskläger, die Vorinstanz habe sich mit den rechtlichen Argumenten der Stockwerkeigentümergeinschaft in der Replik nicht auseinandergesetzt, sei sodann verfehlt. Nicht gefolgt sei die Vorinstanz der Auffassung der Stockwerkeigentümergeinschaft, mit den Nachbesserungsarbeiten in der Parterrewohnung L. _____ und der Behebung einzelner Verputzschäden und kleinerer Risse hätten auch die behaupteten Primärmängel als anerkannt zu gelten und es sei entsprechend mit den Nachbesserungsarbeiten stets auch die Verjährungsfrist für diese Primärmängel unterbrochen worden. Was die Berufungskläger als "wichtigste Argumente der Replik" zusammenfassend festhielten, habe die Vorinstanz durchwegs gewürdigt und mit

eingehender Begründung verworfen. Wenn die Vorinstanz sich im Ergebnis der Argumentation der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht angeschlossen habe, sei damit deren rechtliches Gehör nicht verletzt (Urk. 63 S. 20). Mit der Argumentation der Stockwerkeigentümergeinschaft, die Beklagten bzw. ihre Rechtsvorgänger hätten zur Untersuchung der Fassaden einen Fachexperten beiziehen müssen, habe sich die Vorinstanz eingehend auseinandergesetzt und sie als unzutreffend verworfen. Die Berufungskläger setzten sich damit nicht auseinander. Sie begnügten sich, unter "Untersuchungspflichten" pauschal weiter zu behaupten, H. _____ bzw. die Beklagten hätten ihre Untersuchungspflicht verletzt, indem sie keinen Fachexperten beigezogen hätten. Die Behauptung, für einen Baufachmann sei ohne weiteres klar gewesen, dass sich die gerügten Fassadenmängel nicht mit dem Verputzen von Rissen, dem Anstrich der Fassade und ähnlichen Symptombekämpfungen beheben liessen, sei falsch (Urk. 63 S. 24 f.). Die Eheleute H. _____ I. _____ hätten nie anerkannt, die Fassaden seien mangelhaft, worauf auch die Vorinstanz hingewiesen habe. Die Berufungskläger setzten sich auch mit diesen Ausführungen nicht auseinander, sondern behaupteten pauschal, eine Anerkennung sei erfolgt und wiederholten dabei einmal mehr unzutreffende Behauptungen (Urk. 63 S. 25 f.). Die Berufungskläger hielten zwar dafür, dass die Mängelrechte nicht verjährt seien, setzten sich aber auch in diesem Punkt in keiner Weise mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinander, welche den Eintritt der Verjährung mit eingehender Begründung bejaht habe. Die Stockwerkeigentümergeinschaft habe sich im vorinstanzlichen Verfahren explizit darauf berufen, die von den Stockwerkeigentümerinnen L. _____ und K. _____ gerügten Mängel seien Sekundärmängel, die aus einem Primärmangel, der mangelhaften Konstruktion der Fassade, resultieren würden. Auch in der Replik habe sie festgehalten, zur Diskussion stünden die Definition des Mangels (Primärmangel), die für die Mängel ursächlichen Bauausführungsmängel sowie allfällige Sekundärmängel. Die Vorinstanz habe unter Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zutreffend festgehalten, dass Sekundär- und Primärmangel ein unterschiedliches rechtliches Schicksal hätten. Die Argumentation der Berufungskläger, der vorliegende Fall unterscheide sich massgeblich von Bundesgerichtsentscheid 4A_109/2014 vom 21. Mai 2014, sei haltlos und basiere auf unzutreffenden

den tatsächlichen Behauptungen (Urk. 63 S. 22, 27 f.). Abgesehen davon drehe sich der Streit auch keineswegs nur um die Frage, ob die behaupteten (Primär-) Mängel fristgerecht gerügt worden seien. Würden Klage und Berufung nicht bereits abgewiesen, weil allfällige Ansprüche verjährt seien, so wären die weiteren Klagevoraussetzungen daher im Einzelnen zu prüfen und das Verfahren zu diesem Zweck an die Vorinstanz zurückzuweisen (Urk. 63 S. 7 ff.). Bestritten seien bis heute auch das Vorliegen von Baumängeln, die Notwendigkeit der durchgeführten Gesamterneuerung der West-, Süd- und Ostfassade und diverse Rechnungspositionen (Urk. 63 S. 4, 8 f., 15 f., 26, 29). Die Behauptung, auf die Süd- und Westfassade allein würden ohne Nebenkosten Fr. 167'621.94 entfallen, sei neu und damit gemäss Art. 326 ZPO unzulässig, sie werde im Übrigen bestritten (Urk. 63 S. 4). Ferner wären allfällige Gewährleistungsrechte verwirkt, weil die Stockwerkeigentümergeinschaft die Beanstandungen im Bericht der J. _____ GmbH vom 13. September 2016 nicht sofort gerügt habe; die erst am 6. April 2017 erfolgte Mängelrüge sei klar verspätet erfolgt (Urk. 63 S. 8 f., 15 f.).

3. Die Berufungsinstanz hat sich - abgesehen von offensichtlichen Mängeln - grundsätzlich auf die Beurteilung der Beanstandungen zu beschränken, die in der Berufungsschrift selber in rechtsgenügender Weise erhoben werden. Der Berufungskläger hat die vorinstanzlichen Erwägungen, die er anführt, daher im Einzelnen zu bezeichnen, sich mit diesen argumentativ auseinanderzusetzen und mittels genügend präziser Verweisungen auf die Akten aufzuzeigen, wo die massgebenden Behauptungen, Erklärungen, Bestreitungen und Einreden erhoben wurden bzw. aus welchen Aktenstellen sich der geltend gemachte Berufungsgrund ergeben soll. Die pauschale Verweisung auf frühere Vorbringen oder deren blosser Wiederholung genügen nicht (BGE 144 III 394 E. 4.1.4; BGE 142 III 413 E. 2.2.4; BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 5A_164/2019 vom 20. Mai 2020 E. 5.2.3; BGer 5A_751/2014 vom 28. Mai 2015 E. 2.1; BGer 5A_247/2013 vom 15. Oktober 2013 E. 3.2; BGer 4A_651/2012 vom 7. Februar 2013 E. 4.2; vgl. auch zum diesbezüglich analogen bundesgerichtlichen Verfahren BGer 4A_498/2021 vom 21. Dezember 2021 E. 2.1; BGer 5A_563/2021 vom 18. Oktober 2021 E. 2.3.). Auch sind die Parteien grundsätzlich gehalten, erstinstanzlich gestellte Beweisanträge, denen nicht entsprochen wurde, zu wiederholen (BGE 144 III 394 E. 4.2).

Eine inhaltliche Ergänzung der Begründung in späteren Rechtsschriften als der Berufungsbegründung ist grundsätzlich unzulässig. Vorbehalten bleiben sich im Rahmen des Streitgegenstandes bewegende neue juristische Argumente, wenn der Prozessgegner zulässigerweise neue Tatsachen oder Beweismittel in das Berufungsverfahren eingebracht hat (BGer 5A_7/2021 vom 2. September 2021 E. 2.2.). Die Begründungsanforderungen gelten sinngemäss auch für den Inhalt der Berufungsantwort, wenn darin Erwägungen der Vorinstanz beanstandet werden, die sich für die im vorinstanzlichen Verfahren obsiegende Partei ungünstig auswirken können (BGer 5A_660/2014 vom 17. Juni 2015 E. 4.2; BGer 4A_258/2015 vom 21. Oktober 2015 E. 2.4.2). Soweit den Rügeerfordernissen Genüge getan ist, erfolgt die Überprüfung in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht mit unbeschränkter Kognition (BGE 144 III 394 E. 4.1.4). Im Berufungsverfahren neu vorgetragene Behauptungen sind dabei unter den Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO zu berücksichtigen, wobei diejenige Partei, die sich auf (insbesondere unechte) Noven beruft, deren Zulässigkeit darzutun hat (BGer 5A_266/2015 vom 24. Juni 2015 E. 3.2.2.; BGer 5A_330/2013 vom 24. September 2013 E. 3.5.1; für die Ausnahme vgl. BGE 144 III 349 E. 4.2.1 und BGE 139 III 466 E. 3.4). Werden Tatsachenbehauptungen oder Beweisanträge im Rechtsmittelverfahren bloss erneuert, ist unter Hinweis auf konkrete Aktenstellen aufzuzeigen, dass und wo sie bereits vor Vorinstanz eingebracht wurden; andernfalls gelten sie als neu (BK ZPO I-Hurni, Art. 57 N 6).

4.1 Die Vorbringen der Berufungskläger in ihrer Eingabe vom 14. März 2024 (Urk. 69) sind in der Sache nach dem Erwogenen unbeachtlich, soweit sie über die Wahrnehmung des rechtlichen Gehörs hinausgehen.

4.2 Die Berufungskläger nehmen sodann keinen Bezug auf den angefochtenen Entscheid und zeigen folglich auch nicht auf, inwiefern sie diesen als fehlerhaft erachten, soweit sie in ihrer Berufungsbegründung den Sachverhalt unter dem Titel "dem Rechtsstreit zugrundeliegender Sachverhalt" darstellen und Beweismittel offerieren (Urk. 52 S. 5 ff. [12-35]). Auch soweit sie im Zusammenhang mit ihrer rechtlichen Argumentation ausdrücklich auf diese verweisen oder sich sinngemäss darauf beziehen, lassen sie eine sachbezogene Auseinandersetzung mit

den Erwägungen des angefochtenen Urteils vermessen (Urk. 52 S. 16 ff. [54-57, 62, 67, 70 f.]). Abgesehen davon fehlen Aktenverweise, aus denen sich ergeben würde, dass und wo die Behauptungen vor Vorinstanz erhoben und die angegebenen Beweismittel offeriert wurden. Inhaltliche Ergänzungen der Berufungsbegründung in späteren Rechtsschriften wie in der Replik vom 14. März 2024 (Urk. 69 S. 8 ff. [24-38]) sind unter dem Vorbehalt von hier nicht gegebenen Ausnahmen unzulässig (E. III.3.; BGer 5A_7/2021 vom 2.9.2021 E. 2.2) und daher vorliegend unbeachtlich. Die Tatsachenbehauptungen und Beweisanträge unter dem Titel "dem Rechtsstreit zugrundeliegender Sachverhalt" und die ausdrücklich oder sinngemäss darauf beruhende Sachdarstellung auf den Seiten 16 ff. [54 ff.] der Berufungsbegründung gelten daher auch als neu, soweit sie über den von der Vorinstanz unbeanstandet festgestellten Sachverhalt hinausgehen (E. III.3.). Zur Zulässigkeit derselben unter novenrechtlichen Gesichtspunkten äussern sich die Berufungskläger nicht. Sie sind im Berufungsverfahren auch deshalb nicht zu berücksichtigen. Auf die Kritik der Berufungskläger an der Rechtsanwendung der Vorinstanz ist damit allein basierend auf dem (im Berufungsverfahren) unbestrittenen bzw. vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt einzugehen. Der Vollständigkeit halber ist allerdings zu bemerken, dass der Ausgang des Verfahrens derselbe wäre, wenn von prozessual beachtlichen Vorbringen ausgegangen würde, da sie an der inhaltlichen Zielrichtung der Mängelrügen und der daraufhin unternommenen Nachbesserungsarbeiten (vgl. dazu auch Urk. 53 E. III.3.3.2.2.-3.3.2.5.) von vornherein nichts ändern würden und daher auch keinen Einfluss auf die Frage der Verjährungsunterbrechung hätten (vgl. dazu E. III.6.).

5. Die Berufungskläger sehen das rechtliche Gehör der Stockwerkeigentümergeinschaft dadurch verletzt, dass die Vorinstanz in ihren Erwägungen nicht auf deren rechtliche Argumentation in den Randziffern 9 ff. der Replik (Urk. 31) zum Unterschied zwischen Mängeln und deren Ursachen eingegangen sei und daher die für diese günstige Rechtsfolge im Entscheid nicht berücksichtigt habe (Urk. 52 S. 12 ff. [37 ff.]). Die Stockwerkeigentümergeinschaft hatte an der angeführten Stelle kurzgefasst die Auffassung vertreten, dass die mangelhafte Fassadenkonstruktion, die sie in der Klagebegründung als Primärmangel (mangelhafte Konstruktion der Fassade; Urk. 1 S. 24 f. [72 f.]) bezeichnet hatte, nicht als Mangel im

rechtlichen Sinn, sondern als Mangelursachen zu qualifizieren seien, und die Gewährleistungsrechte lediglich auf Mängel und nicht auf deren Ursache anwendbar seien (insbesondere Urk. 31 S. 6 f. [13, 15]). Tatsächlich nahm die Vorinstanz nicht explizit Bezug auf diese Argumentation der Stockwerkeigentümergeinschaft. Allerdings verpflichtet der Gehörsanspruch das Gericht nicht dazu, sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinanderzusetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich zu widerlegen. Selbst hinsichtlich der entscheidewesentlichen Vorbringen genügt es, wenn es diese implizit verwirft (BGE 148 III 30 E. 3.1.; BGE 141 III 28 E. 3.2.4). Letzteres tat die Vorinstanz, indem sie mit Verweis auf Passagen in der Klagebegründung und der Replik der Stockwerkeigentümergeinschaft davon ausging, dass diese anerkannt habe, dass es sich bei den durch die Verkäuferseite nachgebesserten Mängel nicht um die geltend gemachten Primärmängel, sondern um Sekundärmängel gehandelt habe (Urk. 53 E. III.3.1.3.2.) und sich in der Folge auf dieser tatsächlichen Grundlage im Einzelnen unter Berücksichtigung der entsprechenden Parteistandpunkte und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung mit dem geltend gemachten Sachgewährleistungsanspruch und dessen Verjährung auseinandersetzte (Urk. 53 E. III.3.). Sie genügte damit ihrer Begründungspflicht, ohne sich zur abweichenden Auffassung der Stockwerkeigentümergeinschaft im Einzelnen äussern zu müssen. Das Ergebnis ihrer Überlegungen ist (unter dem Vorbehalt einer hinreichenden Begründung durch die Berufungskläger) Gegenstand der materiellen Überprüfung des vorinstanzlichen Entscheids. Davon abgesehen wäre auch dann von einer Rückweisung an die Vorinstanz abzusehen, wenn eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Stockwerkeigentümergeinschaft zu bejahen wäre. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung zwar formeller Natur. Er stellt aber keinen Selbstzweck dar. Selbst schwerwiegende Verletzungen des rechtlichen Gehörs führen daher nicht zu einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz, wenn die Rechtsmittelinstanz wie vorliegend über eine umfassende Kognition in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht verfügt und die Rückweisung wie hier einem formalistischen Leerlauf gleichkäme (vgl. BGE 137 I 195 E. 2.3.3.; BGE 143 IV 380 E. 14.1.; BGer 5A_85/2021 vom 26. März 2021 E. 6.2.; BGer 4A_453/2016 vom 16. Februar 2017 E. 4.2.2.-4.2.4.). Davon gehen die Be-

rufungskläger im Übrigen im Ergebnis ebenfalls aus (Urk. 52 S. 16 [53]). Eine weitere Auseinandersetzung mit der Rüge der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör erübrigt sich daher.

6.1 Gemäss Art. 4 der "Weiteren Bestimmungen" der von H._____ mit den Erstkäufern abgeschlossenen Kaufverträge leistet die veräussernde der erwerbenden Partei "Garantie für die Verwendung einwandfreier Materialien sowie für fachgerechte Arbeit entsprechend den SIA Normen 118, wobei für den Fristenlauf der Garantie der 1.7.2010 bestimmt wird. Die Garantiefrist beträgt für offene Mängel zwei und für verdeckte Mängel fünf Jahre." Der Begriff der Garantiefrist in der damals gültigen SIA-Norm 118 (SIA-118, Ausgabe 1977/91) entspricht demjenigen der Rügefrist. Die Terminologie wurde inzwischen (SIA-118, Ausgabe 2023) angepasst (Art. 172 ff. SIA-118). Die Mängelrechte, die dem Bauherrn nach Art. 169 ff. SIA-118 zustehen, verjähren gemäss Art. 180 SIA-118 grundsätzlich in fünf Jahren nach der Abnahme des Werkes oder Werkteils. Vorbehalten bleiben die Rechte aus vom Unternehmer absichtlich verschwiegenen Mängeln. Gegenstand der Verjährungswirkung bilden die Forderungen, die aus der Ausübung der Mängelrechte entstehen. Die entsprechende Gestaltungserklärung unterbricht für sich alleine genommen die Verjährung dabei nicht (Gauch/Stöckli [Hrsg.], Kommentar zur SIA-Norm 118, 2. A. 2017, Art. 180 N 2.3 und 3.3). Gemäss den massgeblichen allgemeinen Regeln von Art. 135 ff. OR setzt die Unterbrechung der Verjährung (unter Vorbehalt einer vorliegend nicht relevanten qualifizierten Rechtsverfolgung durch den Besteller) vielmehr Anerkennungshandlungen seitens des Unternehmers voraus (Art. 135 Ziff. 1 OR; vgl. BGer 4C.258/2001 vom 5. September 2002 E. 4.1.2). Zu den Anerkennungshandlungen seitens des Unternehmers zählen u.a. innerhalb der Verjährungsfrist vorgenommene Nachbesserungsarbeiten.

6.2 Ob die Verjährung unterbrochen wurde, ist mit der Vorinstanz für jeden einzelnen Werkmangel separat zu beurteilen (Gauch/Stöckli, a.a.O., Art. 180 N 5.6; vgl. auch BK OR-Wildhaber/Dede Art. 135 N 23, wonach aus der Anerkennungshandlung genügend bestimmt hervorgehen muss, welche von potentiell mehreren Forderungen zwischen Parteien der Schuldner anerkennt). Die Annahme, der Unternehmer habe seine Schuldpflicht anerkannt, setzt dabei immer voraus, dass

dieser zumindest von der Existenz eines Mangels weiss. In der Beseitigung eines bekannten Mangels liegt daher keine Anerkennung anderer, nicht bekannter Mängel, selbst wenn diese auf der gleichen Ursache wie der beseitigte Mangel beruhen. Das gilt namentlich auch, wenn ein Mangel ein Sekundärmangel eines Primärmangels ist und der Unternehmer einen dieser Mängel beseitigt. Aufgrund des kausalen Zusammenhangs der beiden Mängel ist es zwar nicht ausgeschlossen, dass eine normative Würdigung der gesamten Umstände ergeben kann, dass der Unternehmer mit der Beseitigung des einen Mangels implizit auch die Haftung für den anderen Mangel anerkannt hat. Das setzt aber zumindest voraus, dass der Unternehmer den anderen Mangel und den kausalen Zusammenhang der beiden Mängel kannte (BGer 4A_109/2014 vom 21. Mai 2014 E. 4.1; Gauch, Der Werkvertrag, 6.A. 2019, N 2267). Die Verjährung kann schon eintreten, bevor der Mangel von den Beteiligten erkannt wurde (vgl. Gauch/Stöckli, a.a.O., Art. 180 N 4.4 und 4.6).

6.3.1 Innerhalb der Verjährungsfrist gerügt und seitens der Verkäuferschaft nachgebessert wurden auch nach der (im Einzelnen umstrittenen) Darstellung der Berufungskläger Feuchtigkeitsschäden und Fassadenrisse. Die von ihnen (wie zuvor von der Stockwerkeigentümergeinschaft) unter den Begriff der fehlerhaften Konstruktion der Fassade subsumierten (bestrittenen) Mängel waren innerhalb der Verjährungsfrist weder Gegenstand von Mängelrügen noch von Nachbesserungsarbeiten. Sie wurden vielmehr erstmals im Gutachten der J._____ GmbH vom 13. September 2016 thematisiert (Urk. 52 S. 16 ff. [54 ff.]; Urk. 53 E. III.1.5.6., III.3.1.3.1. f. und III.3.3.2.5.). Die (bestrittene) Suche nach der Schadensursache war bis zu diesem Zeitpunkt nach den unbeanstandet gebliebenen Feststellungen der Vorinstanz auch nach Darstellung der Stockwerkeigentümergeinschaft über Jahre erfolglos geblieben (Urk. 53 E. III.3.3.2.2. ff.). Folglich wussten weder der Verkäufer und seine Rechtsnachfolger noch die (weiteren) Stockwerkeigentümer vor Mitte September 2016 von den Gegenstand des Verfahrens bildenden Mängeln der raumbildenden Wand des Gebäudes ("fehlerhaften Konstruktion der Fassade"; vgl. Urk. 53 E. II.1.5.6. und III.3.1.3.1.). Etwas anderes behaupteten auch die Berufungskläger nicht. Sie werfen H._____ bzw. den Beklagten einzig vor, nicht rechtzeitig ein Gutachten, das die Mängel hätte aufde-

cken können, in Auftrag gegeben und dadurch ihre Sorgfaltspflicht verletzt zu haben (Urk. 52 S. 19 [72-74]). Selbst wenn dies zutreffen würde, würde das jedoch nichts daran ändern, dass die prozessgegenständlichen Mängel bis zum Ablauf der ordentlichen Verjährungsfrist keinem der Beteiligten bekannt waren. Ob die Verkäuferseite ihre Untersuchungspflicht verletzte, ist im vorliegenden Kontext unwesentlich. Allfällige Schadenersatzansprüche aus der Verletzung von Sorgfaltspflichten sind nicht Gegenstand des Verfahrens.

6.3.2 Nach Auffassung der Berufungskläger deckte das Gutachten der J. _____ GmbH lediglich eine fehlerhafte Bauausführung als Ursache der innerhalb der Verjährungsfrist gerügten und nachgebesserten Mängel und nicht - wie von der Vorinstanz angenommen - einen davon zu unterscheidenden (eigenständigen) Primärmangel auf. Sie betonen dabei das Verhältnis von Ursache (mangelhafte Konstruktion der Fassade) und Wirkung (gerügte Fassadenrisse und Feuchtigkeitsschäden) und den daraus folgenden Umstand, dass ohne Behebung der mangelhaften Fassadenkonstruktion die Fassadenrisse und Feuchtigkeitsschäden nicht behoben werden könnten (vgl. Urk. 52 S. 17 f., 21 [62-66, 79]). Letzteres mag zwar insofern zutreffen, als ohne Behebung der Mängel der raumbildenden Wand des Gebäudes mit dem wiederholten Auftreten von Schäden an der Fassade (vgl. Urk. 53 E. III.1.5.6. und III.3.1.3.1.) zu rechnen gewesen wäre. Auch mag es so sein, 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 (von den Beklagten bestrittenen) Zusammenhang gewusst hätten. Daraus folgt jedoch nicht, dass es sich bei den diesen und den während der Dauer der Verjährungsfrist bekannt gewordenen, gerügten und nachgebesserten Mängeln an der Fassade rechtlich um *einen* Mangel handelt, denn auch bzw. gerade Primär- und Sekundärmängel stehen definitionsgemäss im Verhältnis von Ursache und Wirkung (BGer 4A_109/2014 vom 21. Mai 2014 E. 3.3.1.; Gauch, a.a.O., N 1455, 1470 f.; Gauch/Stöckli, a.a.O., Art. 166 N 5.2). Von einem einzigen Mangel wäre vielmehr 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) Ver-

grösserung der Mängel der raumbildenden Wand des Gebäudes gehandelt hätte (vgl. Gauch, a.a.O., N 1454). Das ist jedoch nicht der Fall. Die Fassadenrisse und Feuchtigkeitsschäden mögen ihre Ursache zwar in den bereits bei der Ablieferung des Werks vorhanden Mängeln der raumbildenden Wand des Gebäudes haben, sie betreffen aber auch nach Darstellung der Stockwerkeigentümergeinschaft bzw. der Berufungskläger nicht direkt diese selber und sind entgegen den Berufungsklägern teilweise auch nicht ohne das Hinzutreten weiterer Umstände (Wasser) denkbar. Es handelt sich bei ihnen folglich um (nach der Ablieferung entstandene) zusätzliche Mängel des Werks.

6.3.3 Bei den prozessgegenständlichen Mängeln handelt es sich folglich mit der Vorinstanz um rechtlich von den Feuchtigkeitsschäden und Fassadenrissen zu unterscheidende Mängel, die erst nach Ablauf der Verjährungsfrist überhaupt bekannt wurden.

6.4 Davon ausgehend können die von den Berufungsklägern der Verkäuferschaft zugerechneten Handlungen (Urk. 52 S. 20 f. [75-78]) von vornherein keine vorliegend relevanten Anerkennungshandlungen darstellen: Soweit sie innerhalb der Verjährungsfrist erfolgten, weil sie sich mangels Kenntnis der prozessgegenständlichen Mängel nicht auf diese bzw. die entsprechenden Nachbesserungsansprüche beziehen konnten und im Übrigen, weil die Verjährungsfrist nach eingetretener Verjährung nicht mehr unterbrochen werden kann. Eine weitere Auseinandersetzung mit den im Einzelnen umstrittenen Behauptungen der Berufungskläger erübrigt sich.

6.5 Schlussfolgernd ist festzuhalten, dass mit der Vorinstanz davon auszugehen ist, dass die ordentliche Verjährungsfrist nicht unterbrochen wurde (Urk. 53 E. III.3.1.3.2.).

7. Es bleibt folglich beim im Übrigen (zu Recht) nicht beanstandeten Urteil der Vorinstanz. Die Klage ist (zufolge Verjährung der geltend gemachten Nachbesserungsansprüche) abzuweisen.

IV.

1. Die von der Vorinstanz festgesetzte Entscheidungsbüher und Prozessentschädigung wurden in ihrer Höhe nicht beanstandet und sind im Rahmen des Entscheids gemäss Art. 318 Abs. 3 ZPO zu übernehmen. Ein Grund, die Kostenverteilung zugunsten der klagenden Partei anzupassen, besteht angesichts des Ausgangs des Verfahrens nicht. Als eintretende Partei haften die Berufungskläger auch für die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens, dies solidarisch mit der Stockwerkeigentümergeinschaft als ursprünglich klagender und ausscheidender Partei (Art. 83 Abs. 2 ZPO). Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens sind folglich der Stockwerkeigentümergeinschaft F. _____-Strasse ... und den Berufungsklägern unter solidarischer Haftung (je für den gesamten Betrag) aufzuerlegen und mit dem von der Stockwerkeigentümergeinschaft F. _____-Strasse ... geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. In gleicher Weise sind sie sodann zu verpflichten, den Beklagten 2-4 je eine Parteientschädigung von Fr. 5'257.90 zu bezahlen.

2. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden die unterliegenden Berufungskläger vollumfänglich kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 95 Abs. 1 ZPO; Art. 106 Abs. 1 ZPO), wobei auf solidarische Haftung (je für das Ganze) zu erkennen ist (Art. 106 Abs. 3 ZPO). Der Streitwert für das Berufungsverfahren beträgt (gerundet) Fr. 306'396.–. Die zweitinstanzliche Entscheidungsbüher ist gestützt auf § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 16'000.– festzusetzen und mit dem von den Berufungsklägern geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Die zweitinstanzliche Parteientschädigung für die von einem gemeinsamen Rechtsvertreter unterstützten Beklagten 2-4 bemisst sich nach § 13 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 AnwGebV. Sie ist einschliesslich Mehrwertsteuer (vgl. Urk. 63 S. 2) auf Fr. 12'000.– festzusetzen.

Es wird erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die erstinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 12'660.– festgesetzt. Die Kosten des Schlichtungsverfahrens betragen Fr. 950.–. Allfällige weitere Kosten bleiben vorbehalten.
3. Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens werden der Stockwerkeigentümergeinschaft F.____-Strasse ..., F.____-Strasse ..., G.____ (Stockwerkeigentümergeinschaft) und den Berufungsklägern unter solidarischer Haftung auferlegt und mit dem von der Stockwerkeigentümergeinschaft geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
4. Die Stockwerkeigentümergeinschaft und die Berufungskläger werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, den Beklagten 2-4 für das erstinstanzliche Verfahren je eine Parteientschädigung von Fr. 5'257.90 zu bezahlen.
5. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 16'000.– festgesetzt.
6. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Berufungsklägern unter solidarischer Haftung auferlegt und mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
7. Die Berufungskläger werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, den Beklagten 2-4 für das zweitinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 12'000.– zu bezahlen.
8. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Stockwerkeigentümergeinschaft F.____-Strasse ..., F.____-Strasse ..., G.____ (hinsichtlich der Dispositivziffern 2-4) sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.
9. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder

Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 306'396.– (gerundet).

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 16. Oktober 2024

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Der Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Huizinga

MLaw N. Achermann

versandt am:

jo