**Urteil des Bundesgerichts 4A_353/2023 vom 14. November 2023**

**Der Sachverhalt:**
Die B AG (Klägerin, Beschwerdegegnerin) macht gegenüber der A AG (Beklagte, Beschwerdeführerin) im Zusammenhang mit einem von dieser erstellten Swimming Pool werkvertragliche Gewährleistungsansprüche geltend. Die Erstellung des Wohnhauses beruhte auf einem Werkvertrag zwischen der Verkäuferin C AG und der als Generalunternehmerin fungierenden A AG. Gegenstand des Werkvertrags sei unter anderem der Bau eines Aussenpools bei dieser Liegenschaft gewesen. Am 14. Oktober 2010 verkaufte die C AG das Baurechtsgrundstück samt dem darauf schlüsselfertig erstellten Wohnhaus an die B AG. Gemäss Ziffer 6.3 dieses Kaufvertrags wurden der B AG sämtliche Gewährleistungsansprüche gegenüber der A AG aus dem Werkvertrag abgetreten. Die A AG bestritt den geltend gemachten Nachbesserungsanspruch aus mehreren Gründen. U.a. machte sie geltend, ein allfälliger Nachbesserungsanspruch stehe der B AG ohnehin nicht mehr zu, nachdem diese ihr Baurechtsgrundstück am 28. September 2021 (mithin vor Ergehen des erstinstanzlichen Urteils) an E veräussert habe.

Mit Urteil vom 4. November 2021 hiess das erstinstanzliche Gericht die Klage gut und verpflichtete die Beklagte, den Aussenpool innert drei Monaten ab Rechtskraft des Urteils zu reparieren (nachzubessern). Eine dagegen erhobene Berufung wurde vom Kantonsgericht Schwyz mit Urteil vom 30. Mai 2023 abgewiesen.

**Streitfrage:**
Vor Bundesgericht war u.a. umstritten, ob der B AG überhaupt noch Gewährleistungsansprüche gegenüber der A AG zustehen, nachdem die B AG das Baurechtsgrundstück, auf welchem sich der streitgegenständliche Pool befindet, am 28. September 2021 (mithin vor dem erstinstanzlichen Urteil) an E veräussert hatte.

**Erwägung des Bundesgerichts**
**2.2.** Der Begriff der Veräusserung des Streitobjekts nach Art. 83 Abs. 1 ZPO ist ein solcher des Prozessrechts. Angesprochen ist der Fall der Einzelrechtsnachfolge am Streitobjekt, und zwar unbesehen darum, ob auf Seiten der klagenden oder der beklagten Partei. Das Streitobjekt ist dabei in einem weiten Sinn und rein faktisch zu verstehen. Es erfasst alle Sachen, Rechte und Rechtsbeziehungen, bei denen im Prozess die Sachlegitimation der Parteien durch die Beziehung zu ihnen bestimmt wird. So die eingeklagte Forderung, die Sache, an der Eigentum oder Besitz oder ein beschränktes dingliches Recht geltend gemacht wird, oder die Sache, deren Eigentum oder Besitz mit Verpflichtungen zu einem Tun oder Dulden verbunden ist (Urteile 5A_353/2019 vom 13. Dezember 2019 E. 3.2 mit Hinweisen; 4A_635/2017 und 4A_637/2017 vom 8. August 2018 E. 4.1.3.2). Ein Parteiwechsel kommt dabei nur in Betracht, wenn die Einzelrechtsnachfolge dazu führt, dass die Aktiv- oder Passivlegitimation der betroffenen Partei (in materiellrechtlicher Hinsicht) vollständig dahinfällt (Urteile 5A_353/2019 vom 13. Dezember 2019 E. 3.2; 4A_635/2017 und 4A_637/2017 vom 8. August 2018 E. 4.1.2)
(…)

**2.3.**
(…)
Die Beschwerdeführerin vermengt zudem in unzulässiger Weise den Verkauf des Baurechtsgrundstücks Nr. xxx vom 14. Oktober 2010 von der C AG an die Rechtsvorgängerin der Beschwerdegegnerin mit der späteren Veräusserung des Grundstücks vom 28. September 2021 durch die Beschwerdegegnerin an Herrn E._____. Während beim ersten Verkauf der (nunmehr eingeklagte) Gewährleistungsanspruch auf die Beschwerdegegnerin bzw. ihre Rechtsvorgängerin übertragen worden war, wurde dieser vertragliche Anspruch im Rahmen des zweiten Verkaufs nach ausdrücklicher vertraglicher Regelung gerade nicht abgetreten. Die Vorinstanz erwog in diesem Zusammenhang zutreffend, dass die Veräusserung des Werks für sich allein noch keinen Übergang von Mängelrechten bewirkt, weshalb trotz Übertragung des Eigentums am Werk die Mängelrechte nicht auf den Erwerber übergehen (PETER GAUCH, Der Werkvertrag, 6. Aufl. 2019, Rz. 1492). Entsprechend wurde mit dem zweiten Verkauf das Streitobjekt (d.h. der Gewährleistungsanspruch) nicht im Sinne von Art. 83 Abs. 1 ZPO während des Prozesses veräussert und die Vorinstanz hat den Einwand der fehlenden Aktivlegitimation zu Recht verworfen.
Entgegen den Vorbringen in der Beschwerde leuchtet auch nicht ein, weshalb nach der zweiten Eigentumsübertragung eine Klageänderung (im Sinne einer Leistung an den Erwerber) erforderlich

gewesen wäre, lautete das Rechtsbegehren doch - wie auch das von der Vorinstanz geschützte Urteil des Bezirksgerichts - auf Reparatur (Nachbesserung) eines bestimmten Swimming Pools, nämlich des Aussenpools bei der Liegenschaft in X in U.
Die Vorbringen der Beschwerdeführerin erweisen sich als unbegründet.

**Bemerkungen:**
Es liegt in der Natur des (Bau-) Prozesses, dass die eingeklagte Partei der Gegenseite möglichst viele Stolpersteine in den Weg stellt. Veräusserungen des Streitobjekts während eines laufenden Verfahrens führen gemäss Art. 83 Abs. 1 ZPO zu einem sog. Parteiwechsel, d.h. die Erwerberin tritt an Stelle der veräussernden Partei in den Prozess ein. Es überrascht daher nicht, dass sich die A AG der drohenden Gewährleistungspflicht (Nachbesserung des Aussenpools) dadurch zu entziehen versuchte, indem sie behauptete, die Klägerin B AG sei gar nicht mehr zur Geltendmachung der Gewährleistungsansprüche legitimiert. Anders als beim ersten Veräusserungsvertrag im Jahr 2010 (Verkauf von C AG an B AG) gab es beim zweiten Kaufvertrag im Jahr 2021 (von B AG an E) jedoch keine Vertragsklausel, wonach dem E sämtliche Gewährleistungsansprüche gegenüber der A AG aus dem Werkvertrag abgetreten werden. Demnach sind die Gewährleistungsansprüche aus dem Werkvertrag trotz Verkaufs des Grundstücks an E nach wie vor bei der B AG verblieben und dem Einwand der A AG war zu Recht kein Erfolg beschieden.

(Beitrag von Dr. Daniel Wuffli)