

Défaut de l'ouvrage – Rappel des principes (consid. 3.1.1). **Prescription** – Conformément à l'art. 180 de la norme SIA 118, les droits du client pour vices sont prescrits cinq ans après la réception de l'ouvrage. Les règles générales de l'art. 135 ss CO s'appliquent à l'interruption de la prescription des droits à réparation. Des travaux de réparation effectués par l'entrepreneur pendant le délai de prescription interrompent la prescription et font courir un nouveau délai de même durée. Si l'entrepreneur ne reconnaît sa responsabilité que pour certains droits issus de la garantie pour les défauts, cela n'a pas pour effet d'interrompre la prescription des autres droits. S'il a reconnu sa responsabilité pour un défaut secondaire, cette reconnaissance n'a pas d'effet sur un défaut primaire dont l'entrepreneur n'avait pas connaissance. La question de savoir si la prescription a été interrompue doit être appréciée séparément pour chaque défaut. La prescription peut déjà intervenir avant que le défaut ait été constaté par les parties (consid. 3.1.2).

En l'espèce, les défauts secondaires (fissures dans la paroi et dégâts dus à l'humidité) ont été corrigés pendant la durée du délai de prescription. Le défaut primaire (construction défectueuse de la façade) n'a été connu des parties qu'après l'expiration de ce délai. L'ensemble ne peut être considéré comme un défaut unique, car les défauts secondaires ne constituent pas la simple aggravation du défaut primaire : les fissures de la façade et les dégâts dus à l'humidité trouvent certes leur origine dans les défauts de la paroi, mais ils ne seraient pas apparus sans la survenance d'autres circonstances. Par conséquent, la correction des défauts secondaires ne vaut pas reconnaissance de l'existence du défaut primaire dont le droit en réparation est donc prescrit. (consid. 3.2.2).

Mängelhaftung – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.1.1). **Verjährung** – Gemäss Art. 180 der Norm SIA 118 verjähren die Mängelansprüche des Bestellers fünf Jahre nach Abnahme des Werkes. Für die Unterbrechung der Verjährung der Mängelansprüche gelten die allgemeinen Bestimmungen von Art. 135 ff. OR g. Vom Unternehmer während der Verjährungsfrist durchgeführte Nachbesserungen unterbrechen die Verjährung und setzen eine neue Frist gleicher Dauer in Gang. Erkennt der Unternehmer seine Haftung nur für bestimmte Ansprüche aus der Mängelhaftung an, so hat dies keine Unterbrechung der Verjährung der übrigen Ansprüche zur Folge. Hat er seine Haftung für einen sekundären Mangel anerkannt, so hat diese Anerkennung keine Auswirkungen auf einen primären Mangel, den der Unternehmer nicht kannte. Die Frage, ob die Verjährung unterbrochen wurde, ist für jeden Mangel einzeln zu beurteilen. Die Verjährung kann bereits eintreten, bevor der Mangel von den Parteien festgestellt wurde (E. 3.1.2).

Im vorliegenden Fall wurden die sekundären Mängel (Risse in der Wand und Feuchtigkeitsschäden) während der Verjährungsfrist behoben. Der primäre Mangel (mangelhafte Konstruktion der Fassade) wurde den Parteien erst nach Ablauf dieser Frist bekannt. Das Ganze kann nicht als einziger Mangel angesehen werden, da die sekundären Mängel nicht nur eine einfache Verschlimmerung des ursprünglichen Mangels darstellen : Die Risse in der Fassade und die Feuchtigkeitsschäden haben zwar ihren Ursprung in den Mängeln der Wand, wären aber ohne das Eintreten weiterer Umstände nicht entstanden. Die Behebung der sekundären Mängel gilt daher nicht als Anerkennung des primären Mangels, der somit verjährt ist (E. 3.2.2).

Besetzung

Bundesrichter Hurni, Präsident,
Bundesrichterin Kiss,
Bundesrichter Rüedi,
Gerichtsschreiber Matt.

Verfahrensbeteiligte

1. A.,
2. B.,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Peter Rütimann,
Beschwerdeführer,

gegen

EG C.C., bestehend aus:

1. D.C.,
2. E.C.,
3. F.C.,
alle drei vertreten durch
Rechtsanwalt Dr. Andreas Tinner,
Beschwerdegegnerinnen.

Gegenstand

Mängelhaftung, Verjährung,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, I. Zivilkammer, vom 16. Oktober 2024 (LB230034-O/U).

Sachverhalt:

A.

G.C. erstellte 2009 ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen im Stockwerkeigentum. Davon verkaufte er sieben Einheiten, je eine an A. und B. (Beschwerdeführer). In den Kaufverträgen leistete der Verkäufer den Erwerbern u.a. "Garantie für die Verwendung einwandfreier Materialien sowie für fachgerechte Arbeit entsprechend den SIA-Normen 118".

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 Stockwerkeigentümergeinschaft saniert. Zuvor hatte sich die Ehefrau und Erbin des 2014 verstorbenen G.C., C.C., geweigert, eine Sanierung in Angriff zu nehmen. Strittig ist, wer die durch diese Sanierung entstandenen Kosten tragen muss.

B.

Am 22. März 2021 reichte die Stockwerkeigentümergeinschaft beim Bezirksgericht Winterthur Klage gegen die Erben der 2020 ebenfalls verstorbenen C.C. ein (Beschwerdegegnerinnen), womit sie Gewährleistungsansprüche aus den Kaufverträgen mit G.C. geltend machte. Die Beschwerdegegnerinnen hätten die Kosten der Ersatzvornahme zur Behebung der Schäden an den Fassaden der Liegenschaft von Fr. 306'395.75 zuzüglich Zins zu 5% ab 22. März 2021 zu bezahlen. Das Bezirksgericht wies die Klage am 6. Juli 2023 ab.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer nach Abtretung der Ansprüche der Stockwerkeigentümergeinschaft Berufung an das Obergericht des Kantons Zürich und beantragten die Gutheissung der Klage sowie eventualiter deren teilweise Gutheissung im Betrag von Fr. 215'041.79 zuzüglich Zins zu 5% ab 22. Mai 2021. Am 16. Oktober 2024 wies das Obergericht die Klage ebenfalls ab.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragen die Beschwerdeführer, die Beschwerdegegnerinnen seien zu verpflichten, ihnen Fr. 306'395.75 zuzüglich Zins zu 5% ab 22. März 2021 zu bezahlen. Eventualiter sei die Sache zur Beurteilung der Forderung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Beschwerdegegnerinnen beantragten die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Das Obergericht hat auf eine Vernehmlassung verzichtet.

Erwägungen:

1.

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid (Art. 75 Abs. 1 und Art. 90 BGG) in Zivilsachen (Art. 72 Abs. 1 BGG). Der erforderliche Streitwert von Fr. 30'000.-- ist erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Die Beschwerdefrist ist gewahrt (Art. 100 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde ist - unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung (vgl. E. 2 hiernach) - einzutreten.

2.

2.1. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Mit Blick auf die allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist jedenfalls nicht gehalten, wie ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (**BGE 140 III 86** E. 2 mit Hinweisen).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1 mit Hinweisen). Das Bundesgericht kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (**BGE 143 IV 241** E. 2.3.1). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG (**BGE 140 III 264** E. 2.3 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen. Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (**BGE 140 III 86** E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1 mit Hinweisen).

3.

Die Beschwerdeführer machen Gewährleistungsansprüche aus Werkvertrag gegenüber den Beschwerdegegnerinnen geltend. Es ist unbestritten, dass die Gewährleistungsfrist am 1. Juli 2010

begann und am 30. Juni 2015 endete. Die Beschwerdeführer sind aber der Auffassung, sie hätten die streitgegenständlichen Mängel rechtzeitig und rechtsgenügend gerügt. Aufgrund der von den Beschwerdegegnerinnen bzw. deren Rechtsvorgängern innerhalb der Verjährungsfrist vorgenommenen Nachbesserungsarbeiten an der Fassade, welche sog. Anerkennungshandlungen darstellten, sei die Verjährung unterbrochen worden und nicht eingetreten.

3.1.

3.1.1. Durch den Werkvertrag verpflichtet sich der Unternehmer zur Herstellung eines Werks und die Bestellerin zur Leistung einer Vergütung (Art. 363 OR).

Der Unternehmer schuldet ein mängelfreies Werk. Ein Werkmangel liegt nach konstanter Rechtsprechung vor, wenn der Leistungsgegenstand vom Vertrag abweicht, wenn ihm eine zugesicherte oder nach dem Vertrauensprinzip vorausgesetzte und voraussetzbare Eigenschaft fehlt (**BGE 114 II 239** E. 5a/aa). Entscheidend ist die Abweichung der tatsächlichen Beschaffenheit von der vertraglich geschuldeten (Urteil 4A_511/2023 vom 22. März 2024 E. 3.1.1 mit Hinweisen).

3.1.2. Die Gewährleistung richtet sich vorliegend unbestrittenermassen nach der SIA-Norm 118. Im Rahmen dieser Garantie hat 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 verjähren die Mängelrechte des Bestellers nach Ablauf von fünf Jahren seit der Abnahme des Werkes. Für die Unterbrechung der Verjährung von Nachbesserungsansprüchen gelten die allgemeinen Regeln von Art. 135 ff. OR. Als Unterbrechungsgründe sieht das Gesetz unter anderem Anerkennungshandlungen von Seiten des Unternehmers vor (Art. 135 Ziff. 1 OR). Dazu zählen Nachbesserungsarbeiten innerhalb der Verjährungsfrist, welche die Verjährung unterbrechen und eine neue Frist gleicher Dauer auslösen (**BGE 121 III 270** E. 3c; Urteil 4C.258/2001 vom 5. September 2002 E. 4.1.2, nicht publ. in **BGE 128 III 416** mit Hinweisen). Anerkennt der Unternehmer seine Haftung nur hinsichtlich bestimmter Mängelrechte, wirkt dies mit Bezug auf die übrigen Mängelrechte nicht verjährungsunterbrechend. Hat er seine Haftung bezüglich eines Sekundärmangels anerkannt, wirkt die Anerkennung nicht auch bezüglich eines Primärmangels, von dem der Unternehmer keine Kenntnis hatte (Urteil 4A_109/2014 vom 21. Mai 2014 E. 4.1). Ob die Verjährung unterbrochen wurde, ist für jeden einzelnen Werkmangel separat zu beurteilen. Die Verjährung kann schon eintreten, bevor der Mangel von den Beteiligten erkannt wurde (GAUCH/STÖCKLI, Kommentar zur SIA-Norm 118, 2. Aufl. 2017, N. 4.4; N. 5.5 f. zu Art. 180 SIA-Norm 118).

3.2.

3.2.1. Die Vorinstanz erwog unter Bezugnahme auf die Erstinstanz, vorliegend würden die Beschwerdeführer sog. Primärmängel geltend machen, nämlich, dass die Aussenwände fehlerhaft konstruiert worden seien, indem die Mufur die Dilatationsfugen durchstossen hätten und insgesamt 42 Gelenkanker zwischen der inneren und der äusseren Mauerschale fehlten. 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 Beschwerdeführern 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 Beschwerdeführer würden nichts Anderes behaupten. Die Verjährungsunterbrechung durch Anerkennungshandlungen des

Werkunternehmers im Sinne von Nachbesserungen setze indes 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 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.

Von den Beschwerdeführern 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 hätte. Es sei daher davon auszugehen, dass die vorliegend geltend gemachten Primärmängel vom Verkäufer beziehungsweise von den Beschwerdegegnerinnen als Rechtsnachfolger nie anerkannt worden seien. Folglich seien die aus den Primärmängeln folgenden Mängelrechte unter Anwendung der ordentlichen Verjährungsfrist am 1. Juli 2015 verjährt, zumal die Beschwerdeführer nicht mehr geltend gemacht hätten, die Verkäuferschaft hätte die Mängel gekannt und arglistig verschwiegen, womit eine 10-jährige Verjährungsfrist zum Tragen gekommen wäre.

3.2.2. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer sei im vorliegenden Kontext unwesentlich, ob die Beschwerdegegnerinnen bzw. deren Rechtsvorgänger ihre Sorgfaltspflicht verletzt hätten dahingehend, dass sie es unterliessen, rechtzeitig ein Gutachten in Auftrag zu geben, welches die streitgegenständlichen Mängel hätte aufdecken können. Davon unbesehen stehe fest, dass die besagten Mängel bis zum Ablauf der ordentlichen Verjährungsfrist keinem der Beteiligten bekannt gewesen seien. Allfällige Schadenersatzansprüche aus der Verletzung von Sorgfaltspflichten seien nicht Gegenstand des Verfahrens. Zwar möge die Auffassung der Beschwerdeführer, 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 handele. Auch bzw. gerade Primär- und Sekundärmängel 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 Stockwerkeigentümergeinschaft bzw. der Beschwerdeführer nicht direkt diese selbst betreffen und seien, entgegen den Beschwerdeführern, teilweise auch nicht ohne das Hinzutreten weiterer Umstände (Wasser) denkbar. Es handele sich dabei folglich um nach der Ablieferung entstandene zusätzliche Mängel des Werks. Davon ausgehend, dass diese Mängel erst nach Ablauf der Verjährungsfrist bekannt geworden seien, könnten die von den Beschwerdeführern der Verkäuferschaft zugerechneten Handlungen von vornherein keine vorliegend relevanten Anerkennungshandlungen darstellen: Soweit die Handlungen innerhalb der Verjährungsfrist erfolgt seien, hätten sie sich mangels Kenntnis der

prozessgegenständlichen Mängel nicht auf diese bzw. die entsprechenden Nachbesserungsansprüche beziehen können. Im Übrigen habe die Frist nach Eintritt der Verjährung nicht mehr unterbrochen werden können.

3.2.3. Bei diesem Ergebnis erübrige sich eine weitere Auseinandersetzung mit den im Einzelnen umstrittenen Behauptungen der Beschwerdeführer. Grundsätzlich nicht einzugehen sei schliesslich auf ihre erst in der Berufungsreplik und daher verspätet erhobenen Vorbringen. Diese hätten ohnehin keinen Einfluss auf das Verfahrensergebnis, da sie an der inhaltlichen Zielrichtung der Mängelrügen und der daraufhin unternommenen Nachbesserungsarbeiten nichts zu ändern vermöchten und daher auch keinen Einfluss auf die Verjährungsunterbrechung hätten.

3.3. Die vorstehend zusammengefassten Erwägungen sind überzeugend. Was die Beschwerdeführer dagegen vorbringen, begründet keine Verletzung von Bundesrecht.

3.3.1. Insbesondere hat der Umstand, dass die Beschwerdeführer als Laien einen Mangel bloss nach Möglichkeit hinreichend genau zu bezeichnen hätten und die Mangelursache nicht anzugeben bräuchten, nicht zur Folge, dass sie die vorliegend streitigen Mängel rechtzeitig und rechtsgenügend gerügt hätten. Die Vorinstanz stellte willkürfrei fest, dass die streitgegenständlichen Primärmängel während der Dauer der Gewährleistungsfrist keiner der Parteien überhaupt bekannt waren. Ihr ist daher zuzustimmen, dass die Beschwerdegegnerinnen bzw. deren Rechtsvorgänger diese Mängel durch die Nachbesserungshandlungen auch nicht anerkannt haben können. Nach der Rechtsprechung wirkt die Anerkennung eines Sekundärmangels nicht auch bezüglich eines Primärmangels, von dem der Unternehmer keine Kenntnis hatte, verjährungsunterbrechend (oben E. 3.1.2). In Ermangelung von Anerkennungshandlungen durch den Werkunternehmer ist daher mit Bezug auf die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Primärmängel bereits 2015 die Verjährung eingetreten.

3.3.2. Am Gesagten ändert nichts, dass die streitgegenständlichen Primärmängel grundsätzlich Mängel sind und der Werkbesteller Anspruch auf Behebung auch der Mangelursachen hat. Dieser Umstand hindert die Verjährung nicht resp. hat damit nichts zu tun, zumal der Anspruch auf Mängelbehebung nur während der Gewährleistungspflicht besteht. Nachdem keine Partei die Ursache der gerügten Sekundärmängel während der Gewährleistungsfrist überhaupt kannte, können die Beschwerdeführer diese (Primär-) Mängel auch nicht mitgerügt haben. Ebenso wenig kann gesagt werden, die von der Vorinstanz gestützt auf das Urteil des Bundesgerichts 4A_109/2014 vom 21. Mai 2014 vertretene Rechtsauffassung stehe "quer zum fundamentalen Recht des Bestellers auf ein mängelfreies Werk" sowie zum Umstand, dass ein Mangel nur behoben werden könne, wenn auch dessen Ursache behoben werde. Es kann auf das vorstehend Gesagte verwiesen werden. Es ist denn auch zu Recht unbestritten, dass Mängelrechte bereits vor Eintritt bzw. Kenntnis des Mangels verjähren können (oben E. 3.1.2). So ist es hier.

Nicht weiter einzugehen ist schliesslich auf die Rüge der Beschwerdeführer, es widerspreche dem Gewährleistungsrecht, dass der Besteller das Risiko eines nicht erkannten Werkmangels tragen soll, weil es der Unternehmer als fachkundige Person in der Hand habe, die nötigen Massnahmen einzuleiten, um Mängel zu erkennen und zu beheben. Die Beschwerdeführer weisen die vorinstanzliche Auffassung, wonach die Verletzung von Sorgfaltspflichten durch die Beschwerdegegnerinnen bzw. deren Rechtsvorgänger nicht Gegenstand des Verfahrens bilden (oben E. 3.2.2), nicht als bundesrechtswidrig aus. Sie setzen sich damit nicht auseinander. Dies gilt ebenso für ihre Rüge, wonach sie sich nach Treu und Glauben auf die vollständige fachmännische Behebung der Mängel und deren Ursachen hätten verlassen dürfen, weil sie die neu auftretenden Mängel stets gerügt hätten. Die Beschwerdeführer haben bereits vor Vorinstanz nicht mehr geltend gemacht, dass sich die Beschwerdegegnerinnen rechtsmissbräuchlich auf die Verjährungseinrede berufen hätten.

4.

Die Beschwerde ist abzuweisen. Ausgangsgemäss haben die Beschwerdeführer die Gerichtskosten zu tragen und die Beschwerdegegnerinnen angemessen zu entschädigen. Sie haften solidarisch (Art. 66 Abs. 1 und 5; Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 6'500.-- werden den Beschwerdeführern in solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegnerinnen für das bundesgerichtliche Verfahren in solidarischer Haftbarkeit mit insgesamt Fr. 7'500.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, I. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 23. April 2025

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Hurni

Der Gerichtsschreiber: Matt