bauen + rechten : Garantiefristen : Haftung des Architekten

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **90 (2003)**

Heft 7/8: **et cetera**

PDF erstellt am: **15.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Bild: pd Association Maison Blanche

Garantiefristen – Haftung des Architekten

Ein Bauherr lässt im Rahmen des Umbaus seines Einfamilienhauses den Gartensitzplatz mit vermeintlich frostsicheren Bodenplatten auslegen. Nach dem ersten Winter werden Frostrisse sichtbar. Ein weiteres Jahr später weisen die meisten Platten massive Schäden auf. In der Folge beschwert sich der Bauherr. Der Architekt bietet den Plattenleger auf. Dieser erscheint wiederholt vor Ort, um die Schäden zu begutachten. Konkret geschieht allerdings nichts. So vergehen die Jahre. Als dem Bauherrn schliesslich der Kragen platzt und er rechtlich gegen den Plattenleger vorgehen will, verweigert dieser die Instandstellung mit dem Hinweis, die Mängelrechte des Bauherrn seien mittlerweile verjährt. Darauf beschliesst der Bauherr, den Architekten zur Verantwortung zu ziehen. Wo liegen in solchen Situationen die Risiken für den Architekten? Was kann er vorsehen, um nicht haftbar zu werden?

Vom Architekten wird erwartet, dass er seinen Bauherrn auch in rechtlicher Hinsicht beraten kann. Selbstverständlich werden an ihn nicht die gleichen Anforderungen wie an einen Juristen gestellt, in den Grundzügen des Werkvertragsrechts muss er sich jedoch auskennen. Dazu gehört, dass er über Rüge- und Verjährungsfristen Bescheid weiss. Zu seinen Aufgaben gehört es deshalb auch, dass er den Bauherrn auf den drohenden Verlust von Mängelrechten aufmerksam macht und ihm gegebenenfalls rät, einen Rechtsanwalt beizuziehen, wenn sich Probleme bei der Mängelbehebung ergeben. Er muss deshalb nicht nur für die Leitung der Garantiearbeiten einstehen, sondern kann auch haftbar werden, wenn er den Bauherrn nicht rechtzeitig auf die Verjährung seiner Mängelrechte aufmerksam macht und der Bauherr aus diesem Grund den Unternehmer oder Handwerker nicht mehr zur Verantwortung ziehen kann. In der neuen Ordnung SIA 102 (Ausgabe 2002), 4.52 (Kostenkontrolle), wurde deshalb neu ausdrücklich das Erstellen einer Liste der Garantieverfalldaten im Leistungskatalog des Architekten aufgeführt, womit der Architekt dieser Pflicht nachkommt.

Was für Verjährungsfristen im konkreten Fall gelten, hängt von den getroffenen Vereinbarungen ab. Sofern die Parteien die SIA-Normen für anwendbar erklärt haben, besteht grundsätzlich eine Garantiefrist von zwei Jahren, innerhalb derer Mängel jederzeit gerügt werden können. Treten Mängel erst später auf – sogenannte verdeckte Mängel – gilt eine Frist von fünf Jahren. Die Frist beginnt mit Abnahme des einzelnen Werkteils zu laufen, wobei Nachbesserungsarbeiten des Unternehmers die Verjährung unterbrechen und die Frist neu zu laufen beginnt. Werden innerhalb dieser Frist keine Mängel gerügt, geht der Anspruch auf Mängelbehebung verloren. Werden die Mängel jedoch innerhalb der Garantiefrist beim Unternehmer angemeldet, bestehen die Mängelrechte weiter bis fünf Jahre nach Abnahme des Werkes. Geschieht innerhalb dieser Zeit nichts, d.h. der Unternehmer bringt die Mängel nicht in Ordnung und der Bauherr ruft auch kein Gericht zur Durchsetzung seiner Ansprüche an, verjähren diese Ansprüche endgültig. Will der Architekt nicht Gefahr laufen, für kostspielige Instandstellungsarbeiten gerade stehen zu müssen, die er nicht verursacht hat, ist er gut beraten, die Garantiefristen und ihre Verjährung schriftlich festzuhalten und die Liste dem Bauherrn – wie in den neuen SIA-Normen vorgesehen – auszuhändigen.

Isabelle Vogt

Le Corbusiers «Maison Blanche»

Es ist erstaunlich, dass Le Corbusiers «Maison Blanche» in La Chaux-de-Fonds erst in den letzten Jahren die gebührende Beachtung fand. Hoch oben am Hang über der Stadt baut 1912 der erst 25jährige Jeanneret dieses Haus für seine Eltern. Nach nur sechs Monaten Bauzeit kann es bereits bezogen werden, und bis 1917, als Le Corbusier sich in Paris niederlässt, bewohnt er es auch selbst. Weil das Haus für das ältere Paar zu aufwendig wird, verkaufen es die Eltern zwei Jahre später und ziehen weg. Eine wechselvolle Besitzergeschichte trägt in der Folge dazu bei, dass das Gebäude nun mehr und mehr unvorteilhaft verändert wird und in einen baulich bedenklichen Zustand verfällt. Le Corbusier selbst beschwert sich in einem Brief vom 25. Juli 1960 bei Angelo Mangiarotti von der Zeitschrift Domus über die Veröffentlichung eines Fotos, das die Maison Blanche in einem «skandalös verschandelten Zustand» zeigt. Die im Jahr 2000 gegründete «Association Maison Blanche» kauft es schliesslich mit finanzieller Unterstützung der Loterie romande, der Eidgenossenschaft, des Kantons Neuenburg und der Stadt La Chaux-de-Fonds. Dies mit dem Ziel, das eigentliche Opus I des Meisters fachkundig zu restaurieren und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Für die Association war von vornherein klar, dass der Instandsetzung des Gebäudes minutiöse Bauuntersuchungen vorausgehen mussten. Im vergangenen Mai informierte nun die Vereinigung über die Resultate dieser Vorarbeiten, die unter der Leitung von Architekt Peter Minder von einem ausgewiesenen Expertenteam begleitet wurden. Die Untersuchungen bestätigen, dass die «Maison Blanche» zu den eigentlichen Schlüsselwerken Le Corbusiers gehören. In mehrfacher Hinsicht weist seine Architektur über den Regionalismus hinaus, den seine früheren, zusammen mit René Chappalaz erbauten Villen charakterisiert. Was Le Corbusier bei seinen Lehrmeistern